FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação onerosa de imóvel - prazo do domicílio fiscal para beneficiar do reinvestimento

Processo: 25577, com despacho de 2025-04-22, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente obter Informação Vinculativa sobre a aplicabilidade das novas condições impostas no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na redação dada pelo artigo 27.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro - Programa Mais Habitação.

FACTOS

O requerente refere que terminou a construção de uma moradia a qual registou como sua habitação própria e permanente em setembro de 2022 (conforme Modelo 1 IMI), após obtenção da Licença de Utilização por parte do Município de XXX.
Em outubro de 2023 divorciou-se do seu cônjuge, estando a casa para venda desde junho desse ano.
Ao abrigo do regime do reinvestimento constante do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, reinvestiu no referido imóvel, a última quantia obtida da venda do imóvel anterior, em fevereiro de 2021, pelo que, tendo em considerando as recentes alterações ao artigo 10.º do Código do IRS, designadamente, o aditamento das alíneas e) e f) ao n.º 5, solicita esclarecimentos sobre a eventual aplicação à sua situação.

INFORMAÇÃO

1 - A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro - Programa Mais Habitação, aprovou um conjunto de medidas no âmbito da habitação, tendo procedido a diversas alterações legislativas com grande impacto em sede do IRS e entrou em vigor em 07-10-2023.

2 - A fim de esclarecer as alterações legislativas com impacto no IRS, designadamente, no âmbito da Categoria G - Mais-valias, a AT publicou o Ofício-Circulado n.º 20262/2023, de 27 de novembro, e o Ofício-Circulado n.º 20266/2024, de 23 de fevereiro.

3 - Uma dessas alterações consubstanciou-se no artigo 10.º do Código do IRS, que tem por epígrafe "Mais-valias", através do aditamento das alíneas e) e f) ao n.º 5 e da alínea e) ao n.º 6, impondo mais condições para o reinvestimento.

4 - A alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, à data do pedido, dispunha o seguinte:
"O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão"

5 - E a alínea f) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS que:
"Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação

pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais."

6 - Com estes aditamentos, a exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar por reinvestimento em outro imóvel com o mesmo destino passou a obedecer a mais duas condições.

7 - Esclarece o n.º 8 do Ponto 4 da Parte I do Ofício-Circulado n.º 20266/2024, de 23 de fevereiro, que a nova redação dada ao artigo 10.º do Código do IRS, pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, é aplicável aos factos tributários (alienações) ocorridas após a entrada em vigor daquela lei que ocorreu em 07-10-2023.

8 - Porém, entretanto, o Decreto-Lei n. 57/2024, de 10 de setembro, procedeu à alteração daquela alínea e) do n.º 5 do artigo 10 do Código do IRS, bem como à revogação da referida alínea f) do n.º 5 do artigo 10.

9 - Assim, caso a alienação ocorra posteriormente a 07-10-2023, mas antes da entrada em vigor da nova lei (11-09-2024), para poderem beneficiar da exclusão de tributação os sujeitos passivos terão de ter a sua habitação própria e permanente, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão e não poderão ter beneficiado da exclusão de tributação no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores. No entanto, permite-se que o sujeito passivo comprove que a não observância desta última condição se deveu a circunstâncias excecionais.

10 - Não obstante, a atual redação da alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS refere:
"O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à data da transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento previsto na alínea a), salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstancias excecionais, nos termos do n.º 23."

11 - Nos termos do n.º 23 do artigo 10.º do Código do IRS, consideram-se circunstâncias excecionais, designadamente, as alterações da composição do respetivo agregado familiar por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto, ou aumento do número de dependentes.

12 - Assim, em face da legislação suprareferida, caso a alienação tenha ocorrido após a entrada em vigor do Decreto-lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, a condição da alínea f) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS já não é aplicável porque se encontra já revogada, e a exigência constante da alínea e) passou de 24 meses para 12 meses, admitindo-se, agora, também, a justificação da inobservância desta condição caso seja comprovada a existência de circunstâncias excecionais nos termos do n.º 23 do mesmo artigo.