

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: HABITACAO PROPRIA E PERMANENTE ALIENADA NO ANO DE 2024 E REINVESTIDA NA AQUISICÃO, NO ANO DE 2023, OU SEJA, ANTERIORMENTE, DE UM OUTRO IMOVEL COM O MESMO DESTINO

Processo: 26027, com despacho de 2025-04-01, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de beneficiar da exclusão de tributação por reinvestimento, ao abrigo do n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS, na redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, para a situação que identifica:

- Em setembro/2022 a sua Habitação Própria e Permanente (HPP) passou para imóvel do qual era proprietária.
- Como a sua família aumentou, mudou de emprego e de localidade de permanência, teve necessidade de mudar de habitação.
- Em março/2023 comprou nova casa e, consequentemente, mudou a sua HPP para esse imóvel.
- Em maio/2024 procedeu à venda da sua anterior HPP, onde residiu até 08-03-2023.
- Com publicação da Lei 56/2023, de 06/10, foi alterada a redação da alínea e) do n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS, estipulando que o prazo de permanência como HPP seria de 24 meses.
- Assim, a questão que coloca é saber se este prazo de 24 meses é aplicável a quem afeta o imóvel a HPP a partir da data de entrada do referido diploma, ou se abrange as situações anteriores, ou seja, quem já tinha a sua HPP noutro local, ainda que não fosse há mais de 24 meses.

### INFORMAÇÃO:

1. Nos termos do disposto nas alíneas a), b), c), e) e f) do n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS, na legislação em vigor à data da venda do imóvel, são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que, cumulativamente:

- a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal;
- b) O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- c) O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação; (...)
- e) 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 (aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro); e

f) 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 excepcionais (aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro).

2. Assim, a nova alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS veio determinar, para efeitos de aplicação da exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente, que "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".

3. Quanto à interpretação efetuada sobre o aditamento da nova redação da al. e) supra indicada, foi divulgado o ofício-circulado nº 20266/2024, de 23/02, da Direção de Serviços do IRS, que pode ser consultado no Portal das Finanças.

4. E esclarece aquela instrução administrativa quanto ao momento a partir de quando e como se deve contar este prazo, o seguinte:

"4. Da interpretação conjugada das normas identificadas e considerando o desiderado subjacente de prevenir situações de uso abusivo do regime, entende-se que nas situações de reinvestimento nos 24 meses anteriores à alienação da HPP, o sujeito passivo ou o seu agregado devem ter residido anteriormente neste imóvel pelo período mínimo de 24 meses contados a partir de qualquer dos seguintes factos:

- (i) da aquisição do imóvel objeto do reinvestimento; ou
- (ii) da afetação ao domicílio fiscal do novo imóvel (objeto de reinvestimento); ou
- (iii) da transmissão do imóvel antigo (gerador da mais-valia);

Para que possam considerar-se preenchidos os pressupostos das alíneas b) e e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS."

5. Assim, a nova redação é já aplicável ao caso em apreço. E verificando-se que a aquisição ocorreu antes da alienação, e que o imóvel a alienar constitui a habitação própria e permanente/domicílio fiscal da requerente por período inferior a 24 meses (facto anuído pela requerente), é de concluir pela não verificação da condição necessária do domicílio fiscal nos 24 meses anteriores contados a partir de qualquer dos seguintes factos:

- Da aquisição do imóvel objeto de reinvestimento;
- Da afetação ao domicílio fiscal do novo imóvel; e
- Da transmissão do imóvel antigo (gerador da mais-valia).

6. Termos em que não poderá a requerente, por não reunidos todos os requisitos estabelecidos para o efeito, beneficiar da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, relativamente aos ganhos obtidos com a venda do imóvel no ano de 2024.