

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de Habitação Própria e Permanente que não permaneceu como domicílio fiscal nos 24 meses anteriores à transmissão - Reinvestimento
- Processo: 26211, com despacho de 2024-12-30, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à seguinte questão:
- Adquiriu uma habitação própria e permanente no ano de 2005, à qual sempre esteve associado o seu domicílio fiscal.
 - Recentemente, e por um período de pouco mais de um ano, teve necessidade de alterar a sua morada fiscal para uma outra habitação na mesma localidade.
 - Neste momento necessita de vender a sua habitação.
 - Entretanto, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, passou a exigir o domicílio fiscal na habitação própria e permanente nos 24 meses anteriores à venda, para poder beneficiar da exclusão de tributação das mais-valias.
 - Tendo em conta que apenas teve de mudar temporariamente o seu domicílio fiscal para outra morada, e que pretende reinvestir todo o dinheiro da futura venda numa nova habitação própria e permanente, pergunta se a sua situação não poderá ser entendida como excecional, isto é, se esse período de 1 ano não poderá ser "ignorado", uma vez que, durante 16 anos consecutivos, o seu domicílio fiscal foi ininterruptamente o mesmo, o da habitação própria e permanente.

INFORMAÇÃO

1. Antes da publicação da Lei nº 56/2023, de 06 de outubro, estabelecia o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, que eram excluídos da 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 verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- 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) Tal reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
- 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.

2. Posteriormente, e inserido no "Programa Mais Habitação", veio o legislador aditar as alíneas e) e f) ao mesmo artigo e diploma legal, pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro:

e) - O imóvel transmitido deverá ter 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; 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 excecionais.

3. No que se refere à contagem do prazo previsto na nova alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, dispõe o ponto 4 do Ofício Circulado n.º 20266, de 23.02.2024, 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)".

4. Ora, apenas a alínea f) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS se refere a circunstâncias excecionais nos termos e para efeitos da condição ali estabelecida, o que não corresponde à situação ora em análise.

5. Outrossim e não contemplando a supra referida alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, uma qualquer medida temporal de exceção, certo é que, de forma perentória, quando da alienação onerosa do imóvel atualmente afeto a sua habitação própria e permanente, a requerente deverá ter mantido aí, ininterruptamente, durante os 24 meses anteriores à data da respetiva transmissão, o seu domicílio fiscal.

6. Não sendo esse o caso, não poderá a pretensão da requerente ser favoravelmente atendida, por manifesta falta de suporte legal.