

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel parcialmente afeto a alojamento local - Reinvestimento
- Processo: 26444, com despacho de 2024-06-15, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- A requerente possui a sua habitação própria e permanente desde 2020 até ao momento, no imóvel identificado na caderneta predial que anexa, do qual detém 25% por óbito de seu pai em 2021;
 - Em agosto de 2022, o imóvel em questão passou também a ser utilizado para atividade de Alojamento Local, registada em nome de sua mãe, que também o utiliza como sua habitação própria e permanente, detendo os restantes 75%;
 - O Alojamento Local está classificado como "Quarto" pelo Turismo de Portugal e está enquadrado nos códigos de atividade CAE 55201 e 55204;
 - Pretende brevemente efetuar a venda do imóvel e encerrar o Alojamento Local.

Tendo em conta os factos antes enunciado, vem solicitar esclarecimento quanto ao enquadramento jurídico-tributário sobre o reinvestimento de mais-valias imobiliárias do imóvel em questão.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, "são 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 ();
- b) O reinvestimento previsto na alínea anterior 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;
- d) (Revogada.)
- 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)
- 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. (Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)".

2. Por sua vez, de acordo com a alínea a) do nº 6 do mesmo artigo, não há lugar à referida exclusão tributária quando, tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.

3. Assim, para que haja lugar à referida exclusão tributária, a lei exige que o valor de realização de um imóvel que constituía a habitação própria e permanente do sujeito passivo (imóvel de partida) seja reinvestido noutra imóvel exclusivamente com o mesmo destino (imóvel de chegada), desde que cumpridas determinadas condições.

4. Entende-se que o conceito de residência permanente corresponde ao local onde se tem centrada a vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, o local onde se pernoita, se tomam as refeições, se recebem familiares e amigos, onde, em suma, se tem constituído o lar como todo o ritual e laços que lhe estão associados e lhe são próprios.

5. E são traços constitutivos e indispensáveis da residência permanente, a habitualidade, a estabilidade e a circunstância de constituir o centro da organização da vida doméstica.

6. No caso em questão, a requerente pretende proceder à alienação do imóvel que constitui a sua habitação própria e permanente, mas que não estará exclusivamente afeto a esse fim no momento da venda, em virtude de existir uma afetação de uma parte do imóvel à atividade de Alojamento Local.

7. Pelo que, não se verificando um dos pressupostos legais, não pode beneficiar da exclusão tributária prevista no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS.

8. Face ao exposto, conclui-se o seguinte:

- Estando o imóvel a ser utilizado para atividade de alojamento local na modalidade de "Quartos", verifica-se que o mesmo não estará exclusivamente afeto à sua habitação própria e permanente;

- Assim, não se verificando um dos pressupostos legais que lhe permite usufruir da exclusão tributária, prevista no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, a requerente perde esse direito, ficando o ganho obtido com a alienação do referido imóvel sujeito às regras gerais de tributação em sede de IRS.