

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de HPP - Período de permanência como HPP no imóvel objeto de reinvestimento
- Processo: 26481, com despacho de 2025-04-22, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa quanto ao não pagamento de mais valias, na situação que abaixo deixa descrita:
- De 1998 a maio de 2022 residiu no imóvel inscrito sob o artigo matricial urbano n.º 8xxx, em L..., que era sua propriedade e da sua mulher, entretanto falecida em novembro de 2020;
 - Este imóvel, então sua propriedade e de seus filhos, enquanto herdeiros, foi vendido em fevereiro de 2024;
 - Em maio de 2022 adquiriu, para sua habitação própria e permanente, o imóvel inscrito sob o artigo matricial urbano n.º 1xxx, em L..., local onde ainda reside;
 - Com a venda do artigo matricial urbano n.º 8xxx obteve mais valias, de cujo pagamento está excluído de tributação, em virtude de, no prazo legalmente estipulado, terem sido usadas na aquisição do artigo matricial n.º 1xxx, também destinada a habitação permanente;
 - Acontece que, após residir nesse seu apartamento, há mais de dois anos, pretende agora alterar a sua residência para Lisboa;
 - E para ajuda nas despesas de renda do arrendamento em Lisboa, pondera arrendar este seu apartamento sito em L...;
- Assim, previamente e como condicionante à transferência da residência para Lisboa para apartamento a arrendar para o efeito, pretende ser esclarecido do seguinte:
- Com a deslocação da residência para Lisboa a par do arrendamento a terceiro do seu imóvel - artigo matricial n.º 1xxx, agora e ainda residência própria -, deixa de beneficiar da isenção do pagamento das mais valias obtidas com a alienação da sua anterior residência própria, correspondente ao artigo matricial urbano n.º 8xxx?
 - Caso a sua residência se deva manter no artigo matricial n.º 1xxx para beneficiar da isenção de mais valias, tal obrigação mantém-se por quanto tempo?

FACTOS

- Em maio/2022 o requerente adquiriu o artigo 1xxx/U/xxxxxx e afetou o imóvel a HPP/domicílio fiscal em setembro de 2022;
- Em fevereiro de 2024, alienou, em nome da herança indivisa, por óbito do cônjuge em novembro/2020, conjuntamente com os filhos, o prédio inscrito sob o artigo matricial 8xxx/U/xxxxxx, que foi a HPP/domicílio fiscal, até maio de 2022;
- O imóvel alienado em fevereiro de 2024, constituiu a HPP do sujeito passivo nos 24 meses anteriores à alienação.

INFORMAÇÃO

1. A questão colocada no presente pedido quanto à não sujeição a tributação em sede de IRS, por conta do reinvestimento, atende ao facto do sujeito passivo ter adquirido um imóvel, em maio de 2022, que afetou a HPP e que terá sido a concretização de um

reinvestimento (por alienação de um outro imóvel em fevereiro de 2024) e que pretende agora arrendar.

2. Nos termos do disposto nas alíneas a), b), c), e) e f) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na legislação aplicável ao caso à data do requerimento, 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:

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

3. Estabelece, ainda, a alínea a) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, nos casos de reinvestimento na aquisição de imóvel, que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.

4. Através do Ofício Circulado n.º 20266 de 23-02-2024, da Direção de Serviços do IRS esclarece-se o seguinte:

"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. Ora, no caso, verificando-se que:

- No período dos 24 meses anteriores à aquisição do imóvel objeto de reinvestimento o domicílio fiscal /HPP do sujeito passivo constava como sendo o do imóvel que veio a alienar em fevereiro de 2024;
- O imóvel objeto de reinvestimento adquirido em maio de 2022 (correspondente ao artigo matricial 1xxx) foi afeto a HPP/domicílio fiscal em setembro de 2022, ou seja, dentro do prazo legal, mantendo-se até ao presente como seu domicílio fiscal; e
- Não consta do sistema informático da AT que tenha beneficiado no ano da obtenção

dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão de tributação; Poderá beneficiar do regime de exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, pela aquisição do imóvel, ainda que possa vir a alterar a sua residência para Lisboa, como deixa referido no pedido.

6. Mais se informa que, entretanto, o Decreto-Lei n. 57/2024, de 10 de setembro, procedeu à alteração da alínea e) do n.º 5 do artigo 10 do Código do IRS, bem como revogou a alínea f) do n.º 5 do artigo 10.º, cujas alterações entraram em vigor (em 11.09.2024) já posteriormente à alienação do imóvel gerador da mais valia.