

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação de imóvel não afeto a HPP por um dos cônjuges - Reinvestimento em imóvel destinado a HPP
Processo:	26615, com despacho de 2024-12-09, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	Pretende o requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre o enquadramento jurídico-tributário de uma situação relacionada com o reinvestimento do valor de realização de imóvel destinado a HPP na aquisição de terreno para construção de imóvel e ou na respetiva construção, exclusivamente com o mesmo destino.

FACTOS

O requerente refere que adquiriu o imóvel que constitui a sua habitação própria e permanente e também do seu agregado familiar, constituído pelo cônjuge e dois filhos menores, no continente, no ano de 2017.

Em xx-09-2023 o seu cônjuge foi trabalhar para os Açores e em xx-10-2023 alterou o seu domicílio fiscal para aquela ilha por inerência das suas funções profissionais, onde ainda se encontra a trabalhar e regressará em julho de 2024.

Pretendem alienar o imóvel correspondente à habitação própria e permanente para adquirirem um terreno para construção de imóvel para habitação própria e permanente.

Sucedendo que, em outubro de 2023, a redação do artigo 10.º n.º 5 do Código do IRS foi alterada, passando a exigir para exclusão da tributação das mais-valias por reinvestimento que o sujeito passivo ou o seu agregado familiar tenha o domicílio fiscal no imóvel alienado nos últimos 24 meses anteriores à data da transmissão, questiona se podem beneficiar da exclusão de tributação, mesmo relativamente à parte correspondente ao seu cônjuge.

INFORMAÇÃO:

1 - O artigo 10.º n.º 5 do Código do IRS, na redação introduzida pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, passou a dispor o seguinte:

"5 - 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 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 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;

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."

2 - Com a publicação do Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, foi revogada a alínea f) e voltou a ser alterada a alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, passando a dispor, com entrada em vigor em 11-09-2024, o seguinte:

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 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 circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23;

3 - Da leitura e análise das disposições constantes do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, quer do seu corpo, quer da sua alínea e), designadamente, pelo acolhimento da expressão " imóvel destinado a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar" deve entender-se que ambos os sujeitos passivos, o requerente e o seu cônjuge, titulares do direito de propriedade do imóvel destinado a HPP do respetivo agregado familiar, poderão beneficiar da exclusão de tributação das mais-valias aquando da sua alienação por via do reinvestimento em outro imóvel com o mesmo destino (no caso, terreno para construção de imóvel), independentemente de um dos sujeitos passivos não deter, por razões profissionais, o domicílio fiscal no imóvel alienado durante o prazo previsto na lei que atualmente é de 12 meses.