

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.3º - Rendimentos da categoria B
- Assunto: Alienação de imóvel afeto a atividade de alojamento local - Exclusão de tributação pela Lei Mais Habitação
- Processo: 27105, com despacho de 2025-02-25, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa quanto ao possível preenchimento das condições para poder usufruir do regime de exclusão de tributação previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS.  
Sucintamente, explica o seguinte:  
  - Adquiriu em 2018/05/.., pelo preço de € 2xx.000,00, prédio urbano sito em L...;
  - O imóvel foi destinado e afeto à sua habitação própria e permanente;
  - Em 2022/09/.. vendeu o imóvel pelo preço de € 5xx.000,00;
  - À data da venda encontrava-se em dívida um empréstimo, contraído para a sua compra, no montante de € 1xx.xxx,00;
  - Em 2021/01/.. iniciou a atividade de alojamento mobilado para turistas - CAE 55201, tendo indicado como estabelecimento/local de exercício, o dito imóvel;
  - Em 2021/01/.. solicitou pedido de licença de alojamento local para o referido imóvel tendo-lhe sido atribuída a licença nº1xxxxx/AL;
  - No entanto, por razões familiares nunca exerceu de facto tal atividade, nem auferiu quaisquer rendimentos provenientes da mesma;
  - Por isso, não emitiu quaisquer faturas ou recibos de prestações de serviço relacionadas com a atividade, abrangendo o período de 2021/01/01 a 2022/12/31;
  - De igual forma, nada foi declarado nas respetivas declarações de rendimentos;
  - Nem foi declarada a afetação/desafetação do imóvel à atividade;
  - Declarou, ainda assim, a alienação do imóvel na declaração de rendimentos relativa ao ano de 2022, tendo nessa mesma declaração enunciado a sua intenção de reinvestir o total do valor de realização;
  - E todas essas declarações foram aceites e liquidadas pela Autoridade Tributária e Aduaneira;
  - O requerente habitou o imóvel com o seu filho menor, nascido em no ano de 2017;
  - E como pode ser comprovado pela consulta à caderneta predial, o imóvel só tinha dois quartos, pelo que, em termos práticos, seria impossível a sua exploração como alojamento local, tendo em conta que tanto o requerente, como o filho, nele habitavam;
  - Que, por mero lapso e desconhecimento, nunca lhe ocorreu encerrar de imediato a atividade, mesmo tendo a noção, logo de início, que não a iria exercer;
  - Relativamente à licença de alojamento local, procedeu ao seu cancelamento com efeitos retroativos a janeiro de 2021;
  - Termina, questionando, se terá direito à exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, caso proceda ao reinvestimento do valor de realização, deduzido da amortização do empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, na aquisição de outro imóvel 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 informação em matéria fiscal, e efetuar o reinvestimento nos 36 meses posteriores contados da data de realização.

## FACTOS

Consultado os dados presentes no sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), verificamos a aquisição, em ..05/2018, por parte do requerente, do imóvel com o artigo urbano em L..., pelo valor de € 2xx.000,00.

Na escritura de aquisição também verificamos que o requerente indicou ir destinar o imóvel à sua habitação própria e permanente, facto corroborado pelo registo de IMT. Em paralelo, da consulta ao cadastro constata-se que existe um início de atividade com o CAE 55201 - alojamento mobilado para turistas, em ..01/2021, ocorrendo a cessação em ..10/2022.

Em ..09/2022 o imóvel em causa foi vendido por € 5xx.000,00.

Em relação à morada do requerente, temos que, em ..09/2022, a mesma foi alterada a morado imóvel em L..., com efeitos a ..11/2018.

Dos vários documentos juntos pelo requerente, releva certidão emitida pelo município de L.... onde consta informação relativa à cessação da licença de alojamento local, onde não é possível precisar a data do término da dita licença.

Finalmente, pela consulta às declarações de rendimentos dos anos de 2021 e 2022, confirma-se a não declaração de qualquer rendimento proveniente da atividade declarada, bem como a declaração, em 2022, da venda efetuada, a par da menção da intenção de reinvestir a totalidade do valor de realização obtido - € 5xx.000,00.

## INFORMAÇÃO

1. Dispõe a alínea a) do nº1 do artigo 10º do Código do IRS que constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis;

2. Dispunha também, na data em que ocorreu o facto tributário - a venda do imóvel, o nº5 do mesmo artigo que:

"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.)"

3. Então, na data em que o imóvel foi transmitido, as condições para beneficiar do regime de reinvestimento previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS eram as seguintes:

- O imóvel transmitido ter sido a habitação própria e permanente do sujeito passivo e respetivo agregado familiar;
- O reinvestimento num imóvel destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo e agregado familiar, imóvel esse que pode ser situado em todo o espaço da

União Europeia ou Espaço Económico Europeu desde que, no último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal;

- O reinvestimento num prazo de trinta e seis meses após a data de transmissão;
- A indicação dessa intenção de reinvestimento na declaração de rendimentos relativa ao ano em que ocorre a transmissão geradora dos ganhos.

4. Acresce o nº6 do dito artigo 10º do Código do IRS que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior 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;

5. Ajustando os pressupostos legais ao caso em análise temos que o requerente adquiriu o imóvel em causa, indicando tencionar afetá-lo à sua habitação própria e permanente, tendo, por isso, beneficiado da respetiva redução da taxa no IMT;

6. O requerente requereu, em ..09/2022, a alteração do domicílio fiscal para a morada do imóvel, tendo o seu pedido sido deferido pelo Serviço de Finanças, com retroatividade de efeitos a 19/11/2018;

7. Então, somando isso ao facto de o requerente ter mencionado a intenção de reinvestir o total do valor de realização na declaração de rendimentos do ano de 2022, parece ser de considerar que estarão preenchidos parte dos pressupostos para o requerente poder beneficiar do regime de exclusão de tributação previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, faltando-lhe apenas reinvestir o dito valor de realização em imóvel situado no Espaço da União ou no Espaço Económico Europeu desde que, no último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal, afetando o imóvel adquirido à sua habitação própria e permanente no prazo de doze meses a contar da data da realização de tal reinvestimento;

8. Todavia, em ..01/2021, o requerente procedeu ao início de atividade junto dos serviços da administração tributária, indicando como código CAE principal o código 55201 - alojamento mobilado para turistas, e como local dessa atividade, precisamente, o imóvel que transmitiu;

9. Então, houve, nesse momento, a afetação desse imóvel à atividade indicada, afetação essa que permaneceu até à venda do imóvel - porquanto a atividade foi cessada em data posterior à venda;

10. Mais será preciso dizer que as licenças obtidas junto do município, e as respetivas datas, relevam apenas em termos do estrito cumprimento da legalidade, não sendo pressupostos essenciais da tributação, a qual deve ocorrer ainda que todas as formalidades burocráticas associadas ao exercício da atividade não sejam cumpridas;

11. Também, tendo afetado o imóvel à atividade, o facto de não ter declarado qualquer rendimento durante o período em que a atividade esteve aberta não é facto suficiente para assumirmos que a atividade não foi exercida de todo;

12. Aliás, nos períodos correspondentes ao exercício dessa atividade - anos de 2021 e 2022, o requerente não deixou de submeter os respetivos anexos na declaração de rendimentos - anexo B e anexo SS, tendo assim perfeita consciência de que a ausência de rendimentos declarados não colocava em causa a existência do facto fiscalmente relevante que obrigava à entrega desses mesmos anexos;

13. Dessa forma, será de concluir que o imóvel foi transmitido enquanto estava afeto à atividade de alojamento mobilado para turistas - CAE 55201;

14. Por conseguinte, a mais-valia resultante dessa transmissão deve ser tributada segundo as regras da categoria B, nos termos da alínea c) do nº2 do artigo 3º do Código do IRS.

#### CONCLUSÃO

Pelo exposto, é de concluir que o requerente não terá direito à exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, em virtude de o imóvel transmitido estar afeto à atividade de alojamento mobilado para turistas - CAE 55201, à data da venda, o que implica a sua tributação em sede de categoria B, atento a norma de incidência inclusa na alínea c) do nº2 do artigo 3º do Código do IRS.