

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente - Reinvestimento - Período de permanência como domicílio fiscal
Processo:	27201, com despacho de 2025-01-29, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	Pretende o requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre a necessidade de permanecer no imóvel pelo período de 12 meses para que possa beneficiar do regime do reinvestimento constante do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

FACTOS

O requerente tenciona proceder à alienação do seu imóvel destinado a habitação própria e permanente identificado no pedido, onde habita há cerca de 15 anos e, com o produto de realização decorrente desta alienação pretende adquirir outro imóvel com o mesmo destino.

Supondo que após a aquisição deste segundo imóvel tenha de ir morar para uma cidade diferente, pretende obter informação sobre qual o período de tempo que terá de manter este segundo imóvel como a sua habitação própria e permanente para poder beneficiar da exclusão de tributação.

Pergunta, ainda, se no caso de não poder beneficiar do regime de reinvestimento aquando da venda do segundo imóvel tal facto poderá influenciar a exclusão de tributação aplicável à venda do primeiro imóvel.

INFORMAÇÃO:

1 - A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro - Programa Mais Habitação, aprovou um conjunto de medidas no âmbito da habitação, tendo procedido a diversas alterações legislativas com grande impacto em sede do IRS e entrou em vigor em 07-10-2023.

2 - Uma dessas alterações consubstanciou-se no artigo 10.º do Código do IRS, que tem por epígrafe "Mais-valias", através do aditamento das alíneas e) e f) ao n.º 5 e da alínea e) ao n.º 6, impondo mais condições para o reinvestimento.

3 - Posteriormente, o Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, veio introduzir novas alterações, designadamente ao artigo 10.º do Código do IRS, dispondo agora a alínea e) do n.º 5, 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;"

4 - Aquele diploma legal aditou, ainda, o n.º 23, ao artigo 10.º do Código do IRS n.º 10, nos termos do qual:

"23 - Para efeitos da alínea e) do n.º 5 consideram-se circunstâncias excecionais,

nomeadamente, as alterações da composição do respetivo agregado familiar por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto, ou aumento do número de dependentes."

5 - Assim, entende-se que, para efeitos de exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóvel destinado a habitação própria e permanente, é necessário que o sujeito passivo nele detenha o respetivo domicílio fiscal nos 12 meses anteriores à data da transmissão, no caso de a alienação preceder a nova aquisição.

6 - Pode, contudo, aquele período dos 12 meses ser inobservado, caso ocorra alguma circunstância excecional que justifique essa inobservância, referindo o n.º 23, algumas situações que poderão ser consideradas circunstâncias excecionais.

7 - Quanto à última questão colocada pelo requerente informa-se que, caso não se verifiquem as condições para poder beneficiar da exclusão de tributação aquando da alienação do eventual segundo imóvel, tal facto não afetará a exclusão de tributação relacionada com o primeiro imóvel referido, cumpridos que estejam todos os requisitos legalmente exigidos.