

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel que não constituía HPP (habitação própria e permanente) por desocupação para realização de obras - Reinvestimento
- Processo: 27253, com despacho de 2024-12-11, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente obter informação vinculativa quanto à possibilidade de beneficiar do regime de exclusão de tributação em IRS, por reinvestimento do valor de realização na aquisição de um novo imóvel, ainda que o imóvel alienado não constasse como sua residência fiscal à data da alienação, uma vez que o imóvel foi desocupado para a realização de obras devido a problemas de infiltração de água.  
Mais questiona se o valor da compra de escritório, onde tenciona efetuar obras de remodelação para o transformar em habitação própria e permanente, pode ser considerado reinvestimento para efeitos da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

### INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (redação em vigor à data da venda), podem ser 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;
- 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. Para que possa considerar-se um qualquer montante como reinvestido, nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, terá, desde logo, o imóvel que originou as mais-valias que corresponder ao domicílio fiscal, e simultaneamente, constituir a habitação própria e permanente do sujeito passivo/agregado familiar.

3. A requerente justifica que deixou de residir no imóvel que constituía a sua habitação própria e permanente (HPP) e transferiu a residência para outro imóvel, devido à necessidade de realizar obras, causada por um problema de infiltração de água que impossibilitava a habitação desse imóvel.

4. A desocupação do imóvel, por circunstâncias externas à vontade da ocupante (máxime, obras de restauro indispensáveis) não afastam a qualificação do imóvel como destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que a desocupação seja temporária (durante o decurso das obras) e o imóvel volte a ser ocupado pelo proprietário como habitação própria e permanente em período anterior à sua alienação.

5. Só assim se poderá considerar cumprida a condição estipulada no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS (transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente), com vista à eventual exclusão de tributação em IRS.

6. A requerente não voltou a habitar o imóvel depois das obras de reabilitação, as quais, de acordo com os documentos apresentados (troca de correspondência entre a requerente e a administração do condomínio do imóvel que alienou em 2024), terão terminado em março de 2022, ou seja, dois anos antes da alienação.

7. Assim sendo, atendendo a que o imóvel alienado não constituía a habitação própria e permanente do sujeito passivo/domicílio fiscal à data da alienação, nem no prazo dos 24 meses anteriores, não terá aplicação a exclusão de tributação consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.