

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação onerosa de imóvel no qual não teve domicílio fiscal - Reinvestimento
Processo:	27385, com despacho de 2025-04-11, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende o requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre os requisitos para poder beneficiar da exclusão de tributação de ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente, prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

FACTOS

O requerente adquiriu, por doação dos seus avós, em xx-07-2022, um imóvel que corresponde ao artigo urbano xxxx, cujo destino seria afetá-lo à sua habitação própria e permanente.

Porém, por desconhecimento, não alterou o respetivo domicílio fiscal para este imóvel, tendo mantido o mesmo na casa dos seus avós, com quem vivia até então.

Em xx-10-2024 alienou o referido imóvel e, como tal, questiona se pode aplicar o montante recebido na aquisição de um outro imóvel destinado a habitação própria e permanente, ficando excluídas as mais-valias obtidas, referindo que apesar de não ter alterado o domicílio fiscal, tem comprovativos de que passou a residir no 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, revogando a alínea f) e dando nova redação à alínea e) do n.º 5, que agora dispõe 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, 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 - Considerando que o requerente alienou o imóvel em xx-10-2024, é aplicável à sua situação a disposição contida na alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro.

6 - De acordo com esta norma, 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.

7 - A norma do n.º 23 que permite afastar, por circunstâncias excecionais, a condição prevista na alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º não tem aplicação à situação, porquanto a mesma destina-se a sujeitos passivos que tenham o domicílio fiscal no imóvel alienado mas que, por uma circunstância excepcional, não cumpriram o prazo de 12 meses de permanência no imóvel e não a sujeitos passivos que nunca tiveram a sua habitação própria e permanente, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, no imóvel alienado.

8 - Uma vez que o requerente nunca possuiu o domicílio fiscal no imóvel que alienou, não se encontram verificadas as condições para poder beneficiar do regime do reinvestimento, previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, sendo a alienação efetuada tributada nos termos gerais.