

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação onerosa de HPP - reinvestimento na compra de loja comercial convertida em habitação

Processo: 27953, com despacho de 2025-03-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- Tenciona vender o seu apartamento, que é a sua habitação própria permanente (HPP), e reinvestir as mais-valias na compra de uma loja comercial, que tenciona converter numa habitação.
- Como o processo de licenciamento da loja para habitação, junto da Câmara Municipal, demora alguns meses, questiona se, ao vender primeiro a HPP para poder comprar a dita loja comercial, com o intuito de a transformar a seguir numa habitação (obtendo o respetivo licenciamento camarário), a Autoridade Tributária e Aduaneira considerará essa compra como reinvestimento, desde que seja feito no prazo de 36 meses.

INFORMAÇÃO

1. O nº5 do artigo 10º do Código do IRS institui uma exclusão de tributação cujo propósito consiste em eliminar os obstáculos, relativos à tributação do rendimento, à mudança de habitação por parte dos indivíduos e famílias que disponham de casa própria;
2. Nesse sentido, estamos perante uma norma de delimitação negativa da incidência, que funciona como um benefício, isto considerando o interesse extrafiscal que persegue;
3. Dispõe, então, o nº5 do artigo 10º do Código do IRS 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.)
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 excepcionais, nos termos do n.º 23;
f) (Revogada.)";

4. Acrescenta logo a seguir, o nº6, para o que aqui interessa:

"Não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:

- a) 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;
- b) Nos demais casos, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização,";

5. Então, começando desde logo pela alínea a) do nº5, para que o sujeito passivo possa beneficiar da exclusão da tributação dos ganhos obtidos com a transmissão da sua habitação própria e permanente, o mesmo terá de aplicar, no todo, ou em parte, o valor de realização - ou seja, o valor recebido com a venda efetuada, 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, todos exclusivamente com o mesmo destino;

6. Repare-se, assim, que além de uma outra habitação, os cenários previstos pelo legislador somente preveem, a mais do que isso, a compra de um terreno para construção, que o sujeito passivo terá de destinar à construção de um imóvel, que mais tarde terá de afetar à sua habitação própria e permanente - vide alínea b) do nº6;

7. Por conseguinte, no caso exposto, a compra de uma loja comercial, com o intuito de ser transformada numa habitação, não preenche qualquer dos cenários abstratamente tipificados pelo legislador, pelo que não pode ser aceite como reinvestimento no âmbito do regime de exclusão de tributação previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS.