

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel afeto a HPP até 2011 - litígio entre cônjuges - reinvestimento em HPP
- Processo: 28108, com despacho de 2025-06-17, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativa à seguinte situação:
- A requerente foi casada no regime da comunhão geral desde o ano de 1985;
 - A requerente é coproprietária daquela que foi a sua casa de morada de família, sita em A...;
 - Essa casa foi sempre a sua Habitação Própria e Permanente (HPP) até ao Dezembro de 2011, data em que, temendo pela sua integridade física e psicológica, foi obrigada a abandoná-la;
 - Subsequentemente, a formalização do processo de divórcio e separação de pessoas e bens foi sendo constantemente bloqueado, até que, em abril de 2024, foi finalmente concluído;
 - Desse modo, encontram-se, só agora, criadas as condições para que o dito imóvel possa ser alienado, sendo que a requerente pretende aplicar o produto da venda num outro imóvel, que tenciona afetar à sua HPP;
 - Em face do exposto, requer que seja reconhecido o seguinte:
 - a) Que o dito imóvel apenas não é a HPP da requerente por circunstâncias excecionais, nomeadamente, a dissolução do casamento, com a quebra da união de leito, mesa e habitação;
 - b) Que a inobservância do período a que se refere a alínea e) do nº5 do artigo 10º do CIRS se encontra devidamente enquadrada e justificada;
 - c) Que por isso seja reconhecido e se declare que a requerente tem direito ao benefício do nº5 do artigo 10º do CIRS, para todos os devidos efeitos legais, evitando-se assim uma dupla penalização, quer na sua vida pessoal e familiar, como também na sua vida fiscal, considerando que a situação exposta encontra-se perfeitamente ajustada à teleologia dos nº5 e nº23, ambos do artigo 10º do CIRS, fazendo-se assim Justiça!

FACTOS

Em anexo a requerente juntou a caderneta predial do imóvel, bem como, certidão do processo de divórcio e separação de pessoas e bens por mútuo consentimento, entre a requerente e o ex-cônjuge, com data de 2024.

INFORMAÇÃO

1. No presente caso estamos em presença de uma situação onde a requerente, em 2011, sai daquela que era a sua casa de morada de família, residindo a partir desse momento, e até hoje, em morada diversa;
2. Atualmente, após processo de divórcio não litigioso, finalizado em 2024, pretende transmitir, em conjunto com o ex-cônjuge, o dito imóvel, vindo questionar, nesse âmbito, se em sede de tributação em mais-valias, poderá beneficiar da exclusão de tributação

prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, alegando, para isso, poder enquadrar o seu caso pessoal no nº23 do referido artigo 10º, por remissão da alínea e) do nº5;

3. Nesse sentido, vem defender que deixou de residir no dito imóvel em virtude de um grave litígio existente entre a requerente e o ex-cônjuge, conflito esse que a fez temer pela sua integridade física e psicológica;

4. A requerente apresenta elementos indiciadores da relação conflituosa vivida com o ex-cônjuge no período que medeia entre 2011 e 2024.

5. Então, relembrando a lei, o regime de reinvestimento, previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, dispõe:

"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 excecionais, nos termos do n.º 23;

f) (Revogada.);"

6. Olhando, com especial atenção, para a redação da alínea e), temos:

"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."

7. E o nº23 diz:

"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."

8. Essa redação proveio do decreto lei nº57/2024, de 10/09, e os motivos subjacentes são elencados no preâmbulo do diploma que diz: "...pretende-se facilitar a mobilidade geográfica das pessoas, bem como atender a alterações das circunstâncias pessoais e profissionais, promovendo uma maior liberdade, igualdade de oportunidades e mobilidade.";

9. Note-se que a redação da alínea e) anteriormente em vigor previa que o imóvel transmitido tivesse 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;

10. Assim, a alteração introduzida procurou, no essencial, duas coisas:

a) Em primeiro lugar, encurtar o período mínimo exigido para que o imóvel transmitido fosse considerado HPP, procurando assim atender à questão da mobilidade geográfica;
b) Em segundo lugar, introduzir a figura das circunstâncias excecionais, justificando-se, nesses casos, o não cumprimento do período mínimo de 12 meses, o que procurou atender a situações inesperadas e excecionais que, por vezes, surgem na vida das pessoas;

11. Desse modo, temos como regra geral a exigência de permanência de um período mínimo de 12 meses no imóvel transmitido - facto comprovado pela coincidência entre o domicílio fiscal e a morada do imóvel, para que esse imóvel possa ser considerado HPP;

12. Por outro lado, temos como desvio a essa regra a possibilidade de esse período ser inferior aos 12 meses, nos casos, comprovados, de verificação de circunstâncias excecionais, circunstâncias essas exemplificadas pelo nº23;

13. Todavia, no desvio à regra, independentemente do tipo de circunstancialismo alegado, terá de existir um período mínimo de permanência no imóvel, ou seja, em face da letra da lei, não serão de aceitar situações onde o sujeito passivo, de todo, não tenha habitado o imóvel no período imediatamente anterior à data de realização, posição condizente com o elemento histórico do regime, que desde sempre teve essa exigência como um dos seus pressupostos;

14. Por conseguinte, voltando ao caso concreto, numa futura venda, a requerente, ao não habitar o imóvel desde 2011, não preenche, como pretende, os requisitos para poder ser enquadrada no desvio à regra previsto na alínea e) do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, porquanto, no período imediatamente anterior à data de realização, tal imóvel não terá sido a sua habitação própria e permanente.

CONCLUSÃO

No regime de reinvestimento, a alínea e) do nº5 do artigo 10º do Código do IRS impõe, como regra geral, a exigência de permanência de um período mínimo de 12 meses no imóvel transmitido, contado da data de realização, para que esse imóvel possa ser considerado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, por coincidência entre a morada do imóvel e o domicílio fiscal existente em cadastro.

Essa regra, no entanto, pode ser afastada, e o dito período de 12 meses não ser cumprido, nas situações em que o sujeito passivo comprove circunstâncias excecionais, tais como as exemplificadas pelo nº23 do mesmo artigo.

Todavia, pela leitura da lei, à qual devemos somar o elemento histórico do regime, será de considerar que terá de existir, sempre, um período mínimo de permanência na habitação, sendo possível, somente, a redução do período de 12 meses, e não a sua completa eliminação.

Consequentemente, numa futura venda, a requerente, ao não habitar o imóvel desde 2011, não preenche, como pretende, os requisitos para poder ser enquadrada no desvio à regra previsto na alínea e) do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, porquanto, no

período imediatamente anterior à data de realização, tal imóvel não terá sido a sua habitação própria e permanente.