

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma:** Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba:** Art.10º - Mais-valias
- Assunto:** Alienação de imóvel próprio afeto a HPP - Reinvestimento em imóvel comum
- Processo:** 28209, com despacho de 2026-01-14, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo:** Pretende o requerente obter informação vinculativa relativa à seguinte situação:
- No ano de 2025 recebeu, por doação dos seus pais, o prédio urbano correspondente à matriz predial urbana XXXX, do concelho e freguesia de XXXXXX, concelho de XXXXX, onde reside, com a sua família, há mais de dez anos.
 - É sua intenção adquirir uma nova habitação própria permanente (HPP), em conjunto com a sua esposa, com quem é casado sob o regime da comunhão de adquiridos, e alienar, posteriormente, a habitação atual.
 - Resulta do ponto quatro do ofício circulado nº20266, de 23/02/2024, que, para que se possam considerar reunidos os pressupostos da alínea e), do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, "entende-se que nas situações de reinvestimento nos 24 meses anteriores à alienação da HPP, o sujeito passivo ou o seu agregado devem ter residido anteriormente nesse imóvel pelo período mínimo de 24 meses contados a partir de qualquer dos seguintes factos:
 - (i) da aquisição do imóvel objeto do reinvestimento; ou
 - (ii) da afetação ao domicílio fiscal do novo imóvel (objeto de reinvestimento); ou
 - (iii) da transmissão do imóvel antigo (gerador da mais-valia)"
 - O prazo de 24 meses previsto na alínea e) do nº5 do artigo 10º foi, entretanto, reduzido para 12 meses, pelo Decreto-Lei nº57/2024, de 10 de setembro.
 - Questiona, assim, se, para preenchimento do critério previsto na alínea e) do nº5 do artigo 10º do CIRS, que unicamente faz referência ao "domicílio fiscal", basta o facto de já residir, a título permanente, no imóvel a alienar (constituindo o seu domicílio fiscal) há mais de 10 anos?
 - Ou se, pelo contrário, para efeitos de exclusão de tributação de mais-valias, é necessário que tenham decorridos 12 meses desde a data em que se tornou o proprietário dessa habitação?
 - Por outro lado, tendo em conta as três hipóteses alternativas, numeradas no ponto quatro do supracitado ofício circulado, pede confirmação se apenas basta o preenchimento do prazo de 12 meses referido no ponto anterior, por referência à data de alienação da anterior habitação (hipótese iii), podendo já ter havido, antes de decorrido esse prazo, alteração do domicílio fiscal para a nova habitação?
 - Por fim, pede também confirmação de que, no caso em apreço, se aplica o entendimento já explanado na informação vinculativa correspondente ao processo 26384, respondida por despacho de 12/05/2024, de que o facto de o imóvel alienado ser bem próprio, e o imóvel a adquirir constituir bem comum do casal, não obsta à exclusão de tributação do valor total reinvestido, desde que observados os demais requisitos do artigo 10º do CIRS.

FACTOS

A consulta ao sistema de cadastro da Autoridade Tributária e Aduaneira informa que o requerente tem como morada fiscal XXXXXXXXXXXX, com efeitos a 20XX/XX/XX.

A consulta ao sistema do património devolve a informação que o requerente foi

beneficiário de dois prédios, por doação de 20XX/XX/XX, participações XXXXXXXX e XXXXXXXX, precisamente os artigos XX, rústico, secção XX, da freguesia de XXXXX, concelho de XXXXXX, e o XXXXX, urbano, da mesma freguesia e concelho, ambos situados XXXXXXXXXXXX.

INFORMAÇÃO

1. O regime de exclusão da tributação previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, prevê 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 excecionais, nos termos do n.º 23;
- f) (Revogada.);

2. Assim, independentemente de quais as condições exigidas, só são excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóvel, antes habitação própria e permanente do respetivo proprietário, e por isso, transmitente;

3. Por conseguinte, analisando o caso em concreto, o requerente adquiriu o imóvel apenas em 2025/XX/XX, o que significa que é irrelevante todo o período anterior durante o qual o dito imóvel foi a sua HPP, pois que somente os imóveis transmitidos pelos respetivos proprietários, e que por isso eram a sua habitação própria, e permanente, podem ser equacionados na exclusão de tributação em causa;

4. Desse modo, e respondendo à primeira questão do requerente, o mesmo só preencherá o pressuposto exigido pela alínea e) do nº5 do artigo 10º do Código do IRS quando perfizer doze meses de residência no imóvel adquirido, na qualidade de proprietário, facto comprovado pela coincidência entre a morada do prédio e o respetivo domicílio fiscal;

5. Mais deve ser dito que, ainda que o reinvestimento ocorra em período anterior à data de realização - conforme alínea b), terá de se verificar a afetação do imóvel à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar durante o período mínimo de doze meses, pelo que a venda e a consequente mudança de morada para o imóvel objeto de reinvestimento apenas pode ser aceite após a conclusão desse período, sob pena de ser posto em causa o cumprimento do pressuposto exigido pela alínea e);

6. Questiona, também, se o facto de o imóvel a alienar ser um bem próprio, e o imóvel a adquirir passar a constituir bem comum do casal, não obsta à exclusão de tributação do valor total dos ganhos obtidos;

7. Ora, verifica-se aqui que o regime de bens é o regime regra - comunhão de adquiridos;

8. Isso significa que, nada sendo estipulado em contrário, um imóvel adquirido, onerosamente, na constância do matrimónio, é considerado bem comum do casal - alínea b) do artigo 1724º do Código Civil;

9. Nesse sentido, considerando a lei civil a propriedade comum, a lei fiscal deverá fazer o respetivo acompanhamento, pelo que, caso o valor de realização, resultante da alienação de bem imóvel, próprio de um dos cônjuges, for reinvestido na aquisição de um outro imóvel, que passe a ser propriedade comum e casa de morada de família, de ambos, o eventual ganho obtido com a alienação do imóvel antigo pode ser excluído da tributação, desde que sejam observados os restantes requisitos previstos no nº5 do artigo 10º do Código do IRS.

CONCLUSÃO

Em face da situação exposta, para que o requerente possa beneficiar do regime de exclusão previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, o mesmo terá de preencher o pressuposto exigido pela alínea e), ficando obrigado a perfazer doze meses de residência no imóvel adquirido, na qualidade de proprietário, facto comprovado pela coincidência entre a morada do prédio e o respetivo domicílio fiscal.

Relativamente à segunda questão, considerando a lei civil a propriedade comum, e se nada for estipulado em sentido contrário, a lei fiscal deverá fazer o respetivo acompanhamento, pelo que, caso o valor de realização, resultante da alienação do bem imóvel, próprio do requerente, for reinvestido na aquisição de um outro imóvel, que passe a ser propriedade comum do requerente e da esposa, e, ao mesmo tempo, a casa de morada de família de ambos, o eventual ganho obtido com a alienação do imóvel antigo pode ser excluído da tributação, desde que sejam observados os restantes requisitos previstos no nº5 do artigo 10º do Código do IRS.