

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias - circunstâncias excecionais (art.º 10.º, n.º 5, al. e), e n.º 23)
- Processo: 28378, com despacho de 2026-04-14, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Vem a requerente solicitar informação vinculativa, nos termos do disposto no artigo 68.º da Lei Geral Tributária, solicitando pronúncia quanto ao cumprimento do prazo de permanência previsto no artigo 10.º, n.º 5, al. e), do Código do IRS, bem como à possibilidade de aplicação da cláusula de circunstâncias excecionais, prevista naquela alínea e concretizada no n.º 23 daquele preceito legal.

Para o efeito, comunicou, com efeitos relevantes para o caso, que:

- a) Em XX-XX-2024 ocorreu o nascimento da filha da requerente.
- b) Em XX-XX-2024, alterou o domicílio fiscal para um imóvel sito na Rua (...), freguesia de (...), concelho de (...), à data propriedade dos progenitores da requerente.
- c) Em XX-XX-2025, tornou-se proprietária do imóvel por doação.

Pretendendo vender o imóvel em XXX de 2025 e, ainda em 2025, reinvestir a totalidade do valor de realização na aquisição de habitação própria e permanente, solicita, assim, informação sobre o modo de contagem do período de permanência, nomeadamente a partir de que data se considera preenchido o requisito do período de permanência previsto no artigo 10.º, n.º 5, al. e), do Código do IRS, tendo em conta a data de fixação do domicílio fiscal e a data da doação, bem como a circunstância de ter aumentado o número de dependentes, permitindo a aplicação da cláusula de circunstâncias excecionais, concretizada pelo n.º 23 daquele preceito legal.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos da al. a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS, constituem mais valias os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis.
2. No entanto, o n.º 5 do artigo 10.º permite a exclusão de tributação dos 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, determinadas 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;
 - b. O reinvestimento seja realizado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à realização;
 - c. O sujeito passivo manifeste intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos referente ao ano de transmissão;
 - d. O imóvel transmitido tenha constituído habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do agregado familiar nos 12 meses anteriores ao da transmissão, ou, no

caso de o reinvestimento ser anterior, nos 12 meses anteriores à data do reinvestimento, salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excepcionais, nos termos do n.º 23.

3. Nos termos do disposto no artigo 10.º, n.º 4, al. a), do Código do IRS, a mais-valia é apurada pela diferença entre o valor de realização (venda) e de aquisição (compra), sendo que, caso o reinvestimento do valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo para aquisição do imóvel, seja apenas parcial, a exclusão supra mencionada aplica-se apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido, nos termos do disposto no artigo 10º, n.º 9, do Código do IRS.

4. O Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, alterando o artigo 10.º do Código do IRS, reduziu o prazo previsto na alínea e) (de 24 para 12 meses) e introduziu uma situação de exceção para beneficiar da exclusão de tributação, mesmo com a inobservância daquele período, remetendo para o n.º 23 um conjunto de circunstâncias que podem ser consideradas.

5. Prevê o n.º 23 do artigo 10.º do Código do IRS que a inobservância do período de permanência no imóvel transmitido poderá decorrer de circunstâncias excepcionais como, nomeadamente, o casamento ou união de facto, dissolução destes ou o aumento do número de dependentes.

6. O conceito de habitação própria e permanente, para efeitos do disposto no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, exige a propriedade do imóvel alienado, conceito esse que se aplica ao prazo de permanência do sujeito passivo ou agregado familiar no imóvel alienado, tal como previsto na alínea e) da norma citada.

7. Ora, a requerente declarou a alteração do domicílio fiscal com efeitos iniciados em XX-XX-2024, tendo apenas adquirido a propriedade do imóvel em XX-XX-2025.

8. Não obstante a requerente ter fixado a sua residência permanente no imóvel, em XX-XX-2024, esta só passou a ser própria quando adquiriu a propriedade do imóvel XX-XX-2025, pelo que apenas a partir desta data se pode considerar que se encontra preenchido o conceito de habitação própria e permanente.

9. Assim, o prazo de 12 meses previsto no artigo 10.º, n.º 5, al. e), do Código do IRS apenas poderá ser considerado preenchido em XX-XX-2026.

10. Apesar da eventual inobservância do prazo, a requerente pretende excluir a tributação da eventual mais-valia realizada com a alienação do imóvel, nos termos do artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, mesmo não se verificando o pressuposto previsto na alínea e), isto é, que o imóvel alienado não tenha constituído habitação própria e permanente nos 12 meses anteriores à alienação, quando o reinvestimento seja posterior, por verificação de circunstâncias excepcionais.

11. Justifica a verificação de circunstâncias excepcionais com o nascimento da filha em XX-XX-2024, entendendo que este facto se enquadra no circunstancialismo previsto no nº 23 (aumento do número de dependentes).

12. Como já foi referido, esta cláusula de salvaguarda foi introduzida pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, tendo como propósito permitir aos alienantes que determinadas situações, designadamente as relacionadas com a alteração da composição do agregado familiar, fossem relevantes para a não aplicação da obrigatoriedade de permanência no imóvel alienado durante os 12 meses anteriores à alienação.

13. Essas circunstâncias devem-se reputar por imprevisíveis no tempo, mesmo que desejáveis ou de alguma forma esperadas pelos membros do agregado familiar, e não podem ser invocadas por questões de mera opção ou conveniência dos agregados familiares.

14. Com efeito, o nº 23 do artigo 10º do Código do IRS apenas pretende reforçar o caráter antiabuso da alínea e) do nº 5 do mesmo artigo, permitindo, somente por súbitas e inesperadas alterações de circunstâncias pessoais, o não cumprimento do prazo mínimo exigido, que são os doze meses.

15. Por esse motivo, será de concluir que essa alteração de circunstâncias, a todos os títulos, excepcional, terá de ocorrer já no decurso do período em que o sujeito passivo ou o seu agregado familiar residem e são proprietários do imóvel que, posteriormente, vem a ser transmitido.

16. Ou seja, de forma alguma as ditas alterações podem ser esperadas pelo sujeito passivo ou seu agregado familiar, sendo essa falta de previsão um dos principais fundamentos para a derrogação da regra geral.

17. Essa compreensão, aplicada ao caso em concreto, diz-nos que o aumento do número de dependentes teria de ter ocorrido já na vigência da propriedade plena do imóvel onde a requerente e respetivo agregado familiar residiam.

18. Todavia, como a própria requerente informa no pedido, a filha mais nova nasceu no dia XX-XX-2024, e a aquisição gratuita do imóvel - habitação permanente (desde XX-XX-2024), mas não própria -, só veio a ocorrer em XX-XX-2025, ou seja, em momento posterior, querendo isso dizer que, no momento em que a requerente assume a propriedade plena do imóvel, a mesma já tem plena consciência das condicionantes trazidas ao agregado familiar pelo nascimento da dependente.

19. Nesse sentido, para efeitos de acesso ao regime de exclusão de tributação previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, o circunstancialismo de exceção que permite um encurtamento do regime regra - que são doze meses, para que a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar adquira o correspondente estatuto, terá de ocorrer após o início desse mesmo período, porquanto, se anterior, o prévio conhecimento de tais factos por parte dos envolvidos retira-lhe o caráter de excecionalidade.

20. Dessa forma, no caso em análise, considerando a impossibilidade de redução do período mínimo de permanência na habitação própria e permanente do sujeito passivo e respetivo agregado familiar, por inaplicabilidade do desvio ao regime regra previsto na alínea e) do nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, os ganhos obtidos com a transmissão do imóvel, antes de decorrido o período de 12 meses, contado desde XX-XX-2025, não poderão beneficiar do regime de reinvestimento aí previsto, pelo não cumprimento do período mínimo necessário para que tal imóvel seja considerado habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

CONCLUSÃO

1. Para efeitos de acesso ao regime de exclusão de tributação previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, o circunstancialismo de exceção que permite um encurtamento do regime regra - que são doze meses, para que a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar adquira o correspondente estatuto, terá de ocorrer após o início desse mesmo período, porquanto, se anterior, o prévio

conhecimento de tais factos por parte dos envolvidos retira-lhe o carácter de excecionalidade.

2.Dessa forma, no caso em análise, considerando a impossibilidade de redução do período mínimo de permanência na habitação própria e permanente do sujeito passivo e respetivo agregado familiar, por inaplicabilidade do desvio ao regime regra previsto na alínea e) do nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, os ganhos obtidos com a transmissão do imóvel, antes de decorrido o período de 12 meses, contado de XX-XX-2025, não poderão beneficiar do regime de reinvestimento aí previsto, pelo não cumprimento do período mínimo necessário para que tal imóvel seja considerado habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.