

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: REINVESTIMENTO - FACTOS EXCECIONAIS

Processo: 28382, com despacho de 2026-05-28, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Vem a requerente solicitar que lhe seja prestada informação vinculativa subordinada à temática da tributação de mais-valias na seguinte situação:

1. Pretende vender em 2025 um imóvel de que é a única proprietária, que constituiu a sua habitação própria e permanente até xx-xx-2023 e que se encontrou arrendado até xx-xx-2024.
2. Por motivo de alteração do seu local de trabalho para uma distância superior a 100 Km e por alteração do seu estado civil, em xxx de 2023, para o de casada, alterou o seu domicílio fiscal para xxxx onde vive num imóvel de que o único proprietário é o seu cônjuge.
3. Face ao quadro traçado, tendo-se verificado a ocorrência de 2 (duas) circunstâncias excepcionais e indo as mesmas ao encontro do consagrado no Decreto-Lei n.º 57/2024, na redação dada ao artigo 41.º, n.º 8, alínea b), e artigo 10.º, n.º 23, pretende saber se, no caso de venda do imóvel de que detém o título de propriedade, e aquisição de um outro com o destino de habitação própria e permanente do seu agregado familiar, não decorrido um prazo de 12 (doze) meses como constituindo sua habitação própria e permanente, poderá aproveitar da exclusão de tributação das mais-valias a obter.

Para o efeito, junta "print" da caderneta predial urbana do artigo matricial n.º xxxx, com o código de freguesia xxxxxx, localizado na xxxxxxx.

Da consulta efetuada às aplicações informáticas da AT, retira-se que a requerente:

- Não consta como tendo procedido à alienação onerosa de um qualquer imóvel;
- O seu estado civil alterou para o de casada no ano de 2023, mais concretamente;
- Desde xx.05.2025, o seu domicílio fiscal consta na localização do imóvel relativamente ao qual a questão se coloca.

### INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, "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 (...);
  - 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;

(...)

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."

2. Para efeitos da alínea e) do n.º 5 determina o n.º 23 do mesmo artigo e diploma legal que se consideram "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".

3. Ora, ainda que assim seja, certo é que, desde xx.05.2025, o domicílio fiscal da requerente consta, novamente, como sito no da localização do imóvel a cuja alienação onerosa pretende proceder.

4. Mantendo-se tal situação não colhe, por isso, a questão colocada no que às circunstâncias excecionais se refere.