

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel com usufruto superior a 12 meses - reinvestimento em HPP
- Processo: 28396, com despacho de 2025-07-14, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- O requerente reside, com a família, no imóvel sito na Rua P..., utilizando-o de forma ininterrupta, exclusiva e habitual como habitação própria e permanente (HPP) desde há mais de seis anos.
 - O referido imóvel pertencia anteriormente aos pais do requerente, que, por acordo familiar, e em contexto de liberalidade, lhe atribuíram a posse, o gozo e usufruto do mesmo, há cerca de seis anos, apesar de à data, a transmissão formal do direito de propriedade não ter sido titulada.
 - Apenas em março de 2025 foi formalmente celebrada a escritura pública de doação do imóvel a favor do requerente, tendo-se procedido ao subsequente registo dessa transmissão na Conservatória do Registo Predial competente.
 - O requerente encontra-se agora em vias de alienar o imóvel e pretende reinvestir integralmente o valor da venda na aquisição de uma nova habitação, igualmente destinada a habitação própria e permanente.
 - O artigo 10º, nº5, alínea a), do Código do IRS, prevê a isenção de tributação sobre as mais-valias resultantes da alienação onerosa de imóvel destinado a HPP, desde que o valor de realização seja reinvestido na aquisição de nova habitação própria e permanente e desde que o imóvel alienado tenha sido afeto a esse fim nos 12 meses anteriores à alienação.
 - A questão que ora se coloca prende-se com a interpretação e aplicação do referido preceito legal ao caso concreto, onde:
 - a) A posse e o uso efetivo do imóvel como HPP remonta a mais de seis anos;
 - b) A afetação à habitação própria e permanente é anterior à formalização do direito de propriedade;
 - c) O registo da titularidade foi realizado apenas recentemente, por escritura de doação, dos pais, ao Requerente.
 - Suscita-se, pois, a seguinte dúvida interpretativa:
Pode o Requerente beneficiar da isenção de mais-valias com base na afetação efetiva e comprovada do imóvel a HPP durante mais de 12 meses, apesar de a titularidade no registo ter sido adquirida muito recentemente, mediante outorga da escritura de doação de ascendentes, doação esta realmente operada há mais de seis anos?
 - O conceito de habitação própria e permanente, para efeitos do artigo 10º do CIRS, no modesto entendimento do requerente, deve ser aferido segundo os critérios da efetiva residência e uso exclusivo e habitual do imóvel, sendo irrelevante, para esse efeito, que a titularidade formal tenha sido adquirida em momento posterior, desde que a afetação à HPP se encontre devidamente comprovada, como no caso se comprova pelos documentos que se juntam.
 - Acresce que, nos termos do artigo 1261.º do Código Civil, a posse pública, pacífica e de boa-fé confere ao possuidor a legitimidade possessória com efeitos jurídicos plenos, o que, em conjugação com os princípios fiscais da efetividade e da justiça tributária, sustenta a possibilidade de reconhecimento da afetação à HPP mesmo antes da

outorga da escritura de doação.

- A jurisprudência administrativa e fiscal tem reconhecido, em casos análogos, que a efetiva residência no imóvel constitui critério essencial para o reconhecimento do direito à isenção, desde que objetivamente demonstrada por meios de prova idóneos.

Nestes termos, solicita o requerente que lhe seja emitida informação vinculativa quanto à possibilidade de vir a beneficiar da isenção prevista no artigo 10º, nº5, alínea a), do CIRS, considerando a posse de boa fé e a afetação efetiva do imóvel à sua habitação própria e permanente, por período muito superior a 12 meses, ainda que a titularidade formal só tenha ocorrido recentemente.

Documentos anexos:

- Comprovativo da morada fiscal do Requerente no imóvel, demonstrando residência contínua há mais de seis anos;
- Comprovativos de pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), efetuados pelo próprio requerente, e não pelos pais, anteriores proprietários do imóvel;
- Certidão do registo predial, emitida em março de 2025 pela Conservatória do Registo Predial, da qual consta que o direito de propriedade foi registado a favor dos pais/doadores.

FACTOS

Por consulta ao sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) verifica-se o seguinte:

- a) O domicílio fiscal do requerente é Rua P..., com efeitos a 2018/03/05.
- b) O requerente é o único titular do artigo urbano 1234, fração X, na freguesia e concelho de ..., desde 2025/03/21, por doação de C... e L..., conforme participações de imposto de selo.
- c) A morada do prédio antes indicado coincide com a do domicílio fiscal do requerente.

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, atento a expressão "habitação própria", só serão excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóvel, antes habitação própria, e permanente, do respetivo proprietário, e que, por ter essa qualidade, pode assumir a posição de alienante;

3. Por conseguinte, analisando o caso em concreto, o requerente veio a adquirir a propriedade do imóvel apenas em 2025/03/.., o que significa ser irrelevante todo o período anterior durante o qual o dito imóvel foi a sua HPP, pois que, para efeitos da alínea e) do nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, no período de 12 meses exigido para que o imóvel transmitido seja considerado HPP do alienante o mesmo terá de ser proprietário;

4. Então, para que fique claro, o requerente 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 titularidade formal, a par da coincidência entre a morada do prédio e o respetivo domicílio fiscal;

5. Alega, no entanto, o requerente, que a posse pública, pacífica e de boa-fé confere ao possuidor a legitimidade possessória com efeitos jurídicos plenos, o que, conjugado com os princípios fiscais da efetividade e da justiça tributária, permite a possibilidade de reconhecimento da afetação do dito imóvel à HPP do requerente antes da outorga da escritura de doação;

6. Quanto a isso importa considerar dois pontos:

a) Em primeiro lugar, não está aqui em causa desde quando é que existe a afetação do imóvel à HPP do requerente, mas sim o período em que o mesmo o afetou, enquanto detentor da propriedade plena (usufruto + raiz);

b) Em segundo lugar, a posse, figura jurídica prevista nos artigos 1251º, e seguintes, do Código Civil, é um conceito de titularidade precário, que embora merecedor de tutela, só evolui para a propriedade plena pela invocação da usucapião, nos termos e condições previstos no artigo 1287º, e seguintes, do Código Civil;

CONCLUSÃO

No caso em análise, o requerente 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 titularidade formal, a par da coincidência entre a morada do prédio e o respetivo domicílio fiscal.

Desse modo, caso venha a alienar o dito imóvel em data anterior ao cumprimento desse prazo, não lhe poderá ser reconhecida a exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS.