

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel por pessoa com deficiência fiscalmente relevante
- Processo: 28433, com despacho de 2025-06-30, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- É portadora de uma incapacidade permanente de 70%, e
 - Em 2025 irá vender o imóvel afeto à sua habitação própria e permanente.
- Assim, questiona se, à luz do artigo 51.º do Código do IRS, a eventual mais valia decorrente da venda do imóvel em causa está isenta de tributação em sede de IRS, mesmo não sendo efetuado qualquer reinvestimento do valor de realização, nos termos do artigo 10.º, n.º 5 do mesmo código.
- Mais refere que, embora o artigo 51.º do Código do IRS não refira expressamente as mais-valias (categoria G), quando estão reunidos os seguintes requisitos, há lugar à isenção de tributação sobre a mais-valia:
- Propriedade do imóvel por sujeito com deficiência permanente de valor maior ou igual a 60%;
 - Afetação do imóvel à sua habitação própria e permanente até à data da venda; e
 - Reconhecimento oficial da incapacidade, anterior à venda.

INFORMAÇÃO

1. Prevê o artigo 51º do Código do IRS que:

"1- Para a determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem:

a) Os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação, bem como a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º;

b) As despesas necessárias e efetivamente suportadas, inerentes à aquisição e alienação, nas situações previstas nas alíneas b), c) e k) do n.º 1 do artigo 10.º

2 - Os encargos e as despesas referidos na alínea a) do número anterior relativos a imóveis que tenham beneficiado de apoio não reembolsável, concedido pelo Estado ou outras entidades públicas para a aquisição, construção, reconstrução ou realização de obras de conservação de valor superior a 30 % do valor patrimonial tributário do imóvel para efeitos de IMI e sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre a data da sua aquisição, da assinatura da declaração comprovativa da receção da obra ou do pagamento da última despesa relativa ao apoio público não reembolsável que, nos termos legais ou regulamentares, não estejam sujeitos a ónus ou regimes especiais que limitem ou condicionem a respetiva alienação, apenas são considerados na parte que exceda o valor do apoio não reembolsável recebido.

3 - Para efeitos da alínea a) do n.º 1, não são considerados os encargos com a valorização de bens imóveis que tenham sido realizados durante o período em que permaneceram afetos à atividade empresarial e profissional."

2. Da leitura do dispositivo legal acima transcrito resulta que nele não se prevê qualquer isenção de IRS, mas apenas quais as importâncias relevantes para acrescer ao valor de aquisição dos imóveis geradores das mais valias imobiliárias. Acresce que, neste dispositivo, nada consta no que respeita ao facto do sujeito passivo de imposto possuir, e em que percentagem, uma deficiência fiscalmente relevante.

3. Faz a requerente ainda referência ao artigo 10º, nº 5 do Código do IRS, sendo que este prevê:

"5 - 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;"

4. Face ao previsto no normativo legal acima transcrito, constata-se que, ao contrário do referido pela requerente, é condição para que haja a exclusão de tributação, total ou parcial, nele prevista, que exista reinvestimento do valor de realização do imóvel alienado, para além dos restantes requisitos cumulativos ali referidos.

CONCLUSÃO

Os requisitos para a exclusão de tributação em IRS pela venda de um imóvel destinado a habitação própria e permanente estão expressamente previstos no artigo 10º, nºs 5 e 7 do respetivo código, para tal não relevando o facto de o sujeito passivo ser portador de deficiência fiscalmente relevante.