

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: REGIME DE REINVESTIMENTO - APLICAÇÃO DO Nº23 DO ARTIGO 10º DO CIRS.
- Processo: 28902, com despacho de 2025-11-13, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Vem, XXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXX, sob o amparo das disposições conjugadas pelos artigos 68º da Lei Geral Tributária (LGT) e 57º do Código do Procedimento e do Processo Tributário (CPPT), deduzir pedido de informação vinculativa com vista à correta configuração jurídico-tributária em sede de IRS, do facto tributário que se passa, doravante, a recortar:
- O requerente elegeu como domicílio fiscal e habitação permanente do agregado familiar, desde 20XX, e até XX/XX/20XX, o imóvel situado na Rua XXXX.
 - A composição do agregado familiar, além do requerente, inclui a sua esposa e dois descendentes, um nascido a XX/XX/20XX, e a mais nova, nascida a XX/XX/20XX.
 - Os donos e legítimos proprietários do dito imóvel, adstrito à habitação permanente do agregado familiar, eram XXXX
 - Entretanto, em XX/XX/20XX, o requerente adquiriu, por transmissão gratuita, a totalidade do direito de propriedade do imóvel em causa, em concreto a fração X e lugar de garagem, XX, do prédio em regime de propriedade horizontal, artigo XXXX, da freguesia de XXXXXXXX, concelho de XXXXXXXX, cuja tipologia consiste em dois quartos, e ou outro, de reduzida dimensão - cerca de X m2.
 - Até ao nascimento da segunda descendente, em XX/XX/20XX, o imóvel preenchia os requisitos mínimos da habitabilidade, porquanto os dois quartos, com dimensões comuns, eram reservados, cada um deles, ao requerente e cônjuge, e o outro, ao primeiro descendente.
 - Quanto à terceira divisão, dada a sua precária dimensão, era destinada a escritório do requerente, , o qual constituía, predominantemente, o seu posto de trabalho
 - Como, entretanto, nasceu a segunda descendente, em XX/XX/20XX, o requerente foi colocado numa situação adversa, porquanto sendo a mesma de sexo diferente do primeiro, foi confrontada com a inexistência de uma divisão independente para acomodá-la, a não ser que se compromettesse a operacionalidade da divisão especificamente reservada a escritório.
 - Onde, ponderados os prós e os contras, ambos os cônjuges concordaram que a permanência no dito imóvel era inviável, por impossibilidade prática de se assegurarem condições dignas de habitabilidade à totalidade do agregado familiar então existente.
 - Como consequência direta e necessária, nenhuma outra opção foi julgada exequível senão deliberarem a alienação onerosa da habitação onde residiam, e encetarem, ato contínuo, as diligências conducentes à aquisição de uma nova habitação que preenchesse os requisitos de habitabilidade à partida demandáveis.
 - Assim, em XX/XX/20XX, firmou negócio translativo envolvendo o imóvel supracitado, pelo preço de venda de €XXXXXXX.
 - Posteriormente à alienação da antes habitação permanente, adquiriu, igualmente, , por transmissão gratuita, X/X indiviso do prédio urbano composto de casa de XXX pisos, com logradouro, denominado por Lote XX, sito na Rua XXXX, da freguesia de XXXXXXXX, concelho de XXXXXXXX, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo XXXX.

- Entretanto, o requerente e esposa adquiriram, onerosamente, , a restante quota-parte indivisa, correspondente a X/X do artigo XXXX, pelo preço de €XXXXXXXXXX, ocorrendo nessa data a aquisição da plena propriedade do artigo urbano XXXX, em função das duas aquisições sucedidas no tempo, uma de X/X, por via gratuita, e X/X por via onerosa.

- Nesse momento, o requerente criou as condições objetivas e subjetivas para elegê-la como habitação própria e permanente do agregado familiar, tendo procedido, juntamente com o restante agregado familiar, à mudança de morada para o novo imóvel, sito na Rua , da freguesia de XXXXXXXX, concelho de XXXXXXXX.

- Consolidada na esfera jurídico tributária do requerente a certeza da sua sujeição a IRS por conta da obtenção de uma mais-valia imobiliária, convém, doravante, escrutinar se estarão verificados os pressupostos de facto e de direito para chamar à colação a figura jurídica do reinvestimento, tal como ela está prevista no nº5 do artigo 10º do CIRS.

- O Decreto-Lei nº 57/2024, de 10 de setembro, veio introduzir novas alterações, designadamente ao artigo 10º do CIRS, revogando a alínea f) e dando nova redação à alínea e) do nº 5, que agora dispõe o seguinte:

"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;", que, por sua vez, diz: "Para efeitos da alínea e) do nº5 consideram-se 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."

- Consoante resulta da alínea e) do nº5 do artigo 5º do CIRS, o requerente ficaria excluído do benefício da exclusão tributária, ínsito em predita norma, porquanto o tempo de permanência por si assegurado no imóvel de saída, computado desde a data em que se converteu em proprietário pleno - XX-X-20XX, e a data da sua transmissão - X/X/20XX, se esgota em 2 meses, longe, portanto, do período mínimo de permanência consignado na citada norma (12 meses).

- Pois bem, como deflui do nº 23 do artigo 10º, podem emergir circunstâncias excecionais, suscetíveis de prescindir da obrigatoriedade da permanência no imóvel de saída durante, pelo menos, 1 ano, e de permitir o seu encurtamento, mormente por motivo de aumento do número de dependentes.

- Ora, revertendo ao caso aqui decidindo, afiguram-se verificadas as condições substantivas para enquadrar a compra/venda do imóvel de saída, e posterior aquisição do imóvel de chegada, sito na Rua XXXX, no âmbito do conceito de reinvestimento.

- Com a aquisição do imóvel sito na Rua XXXX, o requerente passou a dispor das condições normais de habitabilidade que à partida eram denegadas pelo imóvel de saída, motivo porque, em tese, é firme convicção do requerente estarem reunidas as condições subjetivas para prosperar na ordem jurídica a verificação das circunstâncias excecionais, como conditio sin qua non para ser conferida a possibilidade de se rececionar o instituto do reinvestimento, sem que o tempo de permanência na anterior habitação própria e permanente ultrapasse 1 ano.

Junta, para o efeito, duas escrituras de doação e duas escrituras de compra e venda, que confirmam o conjunto de factos expostos.

INFORMAÇÃO

1. O nº 5 do artigo 10º do Código do IRS dispõe:

"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. Verifica-se, assim, que somente estão abrangidas pelo regime de exclusão antes enunciado as transmissões da habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;
3. No caso em análise, releva, antes de mais, que a habitação permanente só passou a ser própria a partir do momento em que a sua propriedade plena foi adquirida pelo requerente, em XX/XX/20XX;
4. Também nos diz a alínea e) que essa qualidade de habitação própria e permanente, a considerar para efeitos da exclusão de tributação, só se adquire pela coincidência entre o domicílio fiscal, e a morada do imóvel gerador dos ganhos, pelo período mínimo de doze meses, a cumprir no período imediatamente anterior à data da transmissão, ou à data do reinvestimento, se anterior, consoante o caso;
5. Não obstante, essa é uma regra geral que admite exceções, atento a parte final da dita alínea e), que dispõe: "salvo se a inobservância deste período (os doze meses) se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23";
6. E diz o n.º 23 que: "Para efeitos da alínea e) do n.º 5 consideram-se 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.";
7. Ora, o n.º 23 do artigo 10º do Código do IRS apenas pretende reforçar o carácter antiabuso da alínea e) do n.º 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;
8. Por esse motivo, será de concluir que essa alteração de circunstâncias, a todos os títulos, excecional, 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;
9. 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;

10. 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 o requerente e respetivo agregado familiar residiam;

11. Todavia, como o próprio requerente informa no pedido, a filha mais nova nasceu no dia XX/XX/20XX, e a aquisição gratuita do imóvel, até aí habitação permanente, mas não própria, só veio a ocorrer em XX/XX/20XX, ou seja, em momento posterior, querendo isso dizer que no momento em que o requerente assume a propriedade plena do imóvel, o mesmo já tem plena consciência das condicionantes trazidas ao agregado familiar pelo nascimento da segunda dependente;

12. Nesse sentido, para efeitos de acesso ao regime de exclusão de tributação previsto no nº5 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 exceção;

13. 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 sito na Rua XXXX, 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

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 exceção.

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 sito na Rua XXXX, 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.