

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento - Alienação de imóvel anteriormente arrendado
- Processo: 29088, com despacho de 2026-06-25, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à aplicação da exclusão tributária prevista no artigo 10.º do Código do IRS, à alienação de um imóvel, na situação que abaixo deixa descrita:
- O imóvel situa-se no Estoril, concelho de Cascais, e foi adquirido como habitação própria e permanente em 2006 e registado como seu domicílio fiscal em outubro de 2023;
  - O imóvel foi arrendado em novembro de 2024; e
  - Encontra-se em preparação a venda do referido imóvel, estando já acordado com a atual ocupante a venda do imóvel.
- Pretende saber:
1. Apesar de o imóvel ter sido arrendado, manteve-se registado como seu meu domicílio fiscal, sendo mesmo a sua residência fiscal até à data do arrendamento, após ter regressado a Portugal no final de 2023.
    - Em junho de 2023, após a saída do anterior inquilino, retomou a ocupação pessoal do imóvel.Se neste contexto, poderá o imóvel continuar a ser qualificado como HPP para efeitos do artigo 10.º, não obstante a existência de arrendamento?
  2. Reinvestimento em Nova Habitação Própria e Permanente
    - Caso se confirme que o imóvel mantém a qualificação como HPP à data da venda, poderão as mais-valias obtidas beneficiar da exclusão de tributação mediante reinvestimento noutra habitação própria e permanente, nos termos do artigo 10.º, n.º 5 do CIRS?
    - Quais os requisitos documentais e prazos que devem ser cumpridos neste caso específico, tendo em conta a situação de arrendamento transitório anterior à venda?

### INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, são excluídos de 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, cumulativamente:
  - 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;
  - O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
  - 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;

- 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.

2. Assim, para que haja lugar à referida exclusão tributária, a lei exige que o valor de realização de um imóvel que constituía a habitação própria e permanente do sujeito passivo (imóvel de partida) seja reinvestido noutra imóvel exclusivamente com o mesmo destino (imóvel de chegada), desde que cumpridas determinadas condições.

3. Ora, o requerente refere que "apesar de o imóvel ter sido arrendado, manteve-se como meu domicílio fiscal, sendo mesma a sua residência fiscal até à data do arrendamento", donde resulta que manteve o seu domicílio fiscal formalmente no imóvel, deixando de aí efetivamente habitar.

4. Ora, cumpre relembrar que, nos termos do n.º 1 do artigo 19.º da Lei Geral Tributária o domicílio fiscal é, para as pessoas singulares, o local da sua residência habitual.

5. Retomando a análise da exclusão prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, entende-se que o conceito de residência permanente corresponde ao local onde se tem centrada a vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, o local onde se pernoita, se tomam as refeições, se recebem familiares e amigos, onde, em suma, se tem constituído o lar como todo o ritual e laços que lhe estão associados e lhe são próprios.

6. E são traços constitutivos e indispensáveis da residência permanente, a habitualidade, a estabilidade e a circunstância de constituir o centro da organização da vida doméstica.

7. Ora, pelo exposto para que se possa considerar um qualquer reinvestimento para efeitos do disposto do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, o imóvel a alienar (imóvel de partida) terá que constar como sendo domicílio fiscal e habitação própria e permanente do sujeito passivo nos 12 meses anteriores à data da transmissão, além dos demais requisitos legais para o efeito e já acima referidos.