

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Aplicação da exclusão de tributação de Mais-valias em sede de IRS, para efeitos do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS

Processo: 29240, com despacho de 2026-01-19, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Vem a requerente solicitar informação vinculativa quanto à aplicação da exclusão de tributação de Mais-valias em sede de IRS, para efeitos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

FACTOS:

Para o efeito, esclarece o seguinte:

- A Requerente reside num imóvel que pertence ao seu pai, sendo esta a sua Habitação Própria e Permanente e respetiva morada fiscal desde há sete anos;
- O seu pai pretende doar-lhe o imóvel;
- Pretende aceitar a doação e vender o imóvel no ano seguinte, reinvestindo a totalidade do valor noutro imóvel;
- Pretende ser esclarecida se após a doação, o facto de ser a sua Habitação Própria e Permanente com morada fiscal registada há mais de 7 anos, será suficiente para que o imóvel seja considerado Habitação Própria e Permanente e fique isento do pagamento de mais valias em caso de venda e reinvestimento;
- Ou, se apenas será considerado Habitação Própria e Permanente se o imóvel estiver em seu nome, por pelo menos 2 anos.

INFORMAÇÃO:

1. A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, alterou o artigo 10.º do Código do IRS (CIRS), no intuito de introduzir no regime de exclusão de tributação de mais-valias - também denominado como regime de reinvestimento, um pressuposto objetivo e mensurável, que permitisse, com algum grau de certeza, classificar o imóvel transmitido como habitação própria e permanente do sujeito passivo, e respetivo agregado familiar.

2. Dessa forma, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, cuja vigência começou no dia imediatamente a seguir ao da sua publicação (7 de outubro de 2023), aditou a alínea e) ao n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, trouxe a exigência de a morada relativa ao imóvel transmitido constar como o domicílio fiscal do sujeito passivo e seu agregado familiar, pelo menos durante um período mínimo de vinte e quatro meses anteriores à data da transmissão, como forma de validar esse imóvel como habitação própria e permanente para efeitos de aplicação do regime de exclusão.

3. O legislador, no entanto, com o Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, que entrou em vigor no dia 11 de setembro de 2024, procedeu à alteração dessa mesma alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, e alterou o período mínimo de permanência do

domicílio fiscal no imóvel transmitido para doze meses, salvo nos casos de se verificarem certas e determinadas circunstâncias excecionais.

4. Essas circunstâncias são as previstas, a título exemplificativo, pelo n.º 23 do artigo 10.º do CIRS, nomeadamente, 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.

5. Por outro lado, o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS tem mais alíneas de verificação cumulativa, que seguem:

Alínea 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;

Alínea b): O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;

Alínea 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.

6. Ora, observando com atenção a factualidade presente no caso em concreto, verifica-se que a Requerente ainda não é titular do direito de propriedade sobre o imóvel sito em XXXX, logo, em caso de alienação onerosa, não é o sujeito passivo a quem pode ser aplicada a exclusão da tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

7. Contudo, caso venha a adquirir a propriedade do imóvel, para que lhe possa ser aplicada a referida exclusão, a Requerente deverá - além dos restantes requisitos supra mencionados - manter no mesmo a sua Habitação Própria e Permanente, isto é, o seu domicílio fiscal deverá ser na morada do imóvel objeto de transmissão nos doze meses anteriores à data dessa mesma transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento previsto na alínea a) do n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS.