

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Exclusão de tributação prevista no artigo 10.º do Código do IRS; Circunstâncias excecionais

Processo: 29686, com despacho de 2026-03-06, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: O requerente vem solicitar a prestação de informação vinculativa quanto à aplicação do regime de exclusão da tributação de mais-valias, previsto no artigo 10.º do Código do IRS, referindo que:

- Construiu uma habitação nova, com licença de utilização emitida em xx/xx/2023.
- Passou a residir nessa habitação desde essa data, sendo essa a sua residência efetiva.
- Por lapso, manteve como Habitação Própria e Permanente (HPP) a morada da sua mãe até xx de 2025, altura em que procedeu à atualização para a nova morada como HPP.
- A habitação encontra-se financiada através de crédito à habitação, com contrato celebrado antes da mudança efetiva.
- Pretende vender esta habitação e reinvestir o valor da venda numa nova habitação própria e permanente, nos termos legais.

Questiona o seguinte:

Considerando que a legislação atualmente em vigor (Decreto-Lei n.º 57/2024) estabelece um prazo mínimo de 12 meses como HPP para beneficiar da isenção de mais-valias, pergunta:

- É possível considerar como início do prazo a data da residência efetiva (comprovada por licença de utilização, contrato de crédito e faturas), e não apenas a data do registo no Portal das Finanças?
- Caso contrário, será obrigatório aguardar 12 meses após a data do registo (setembro de 2025) para beneficiar da isenção?

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, que 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, 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 da alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, e alterou o período mínimo de permanência do domicílio fiscal no imóvel que se pretende transmitir para doze meses, salvo nos casos de se verificarem certas e determinadas circunstâncias excecionais.

4. Então, o atual n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS diz-nos 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;

□

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."

5. Ora, observando com atenção a factualidade presente no caso em concreto e pela pesquisa no sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) verifica-se que o domicílio fiscal do requerente, com efeitos a partir de 2025-xx-xx, encontra-se sito na Rua XXXXXXXX, XX, XXXX - XXX XXXXX.

6. Neste seguimento, o imóvel que o sujeito passivo pretende transmitir destinado a habitação própria e permanente, ainda não se encontra comprovado através do respetivo domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à data da transmissão.

7. Pelo que, só em xxxxx de 2026 é que opera o prazo em evidência.

8. Deste modo, a condição prevista na alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS ainda não se encontra preenchida, não podendo, assim, o requerente beneficiar da exclusão da tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.