

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Cumprimento do prazo da alínea e) do nº 5 do artigo 10º do Código do IRS - imóvel usado na atividade de advogado e simultaneamente como HPP.
- Processo: 30465, com despacho de 2026-05-11, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: O requerente solicita informação vinculativa referindo que:
- É proprietário de uma fração desde 2019-09-xx, depois de partilhas feitas após divórcio;
 - Tem xx anos e é "reformado no ativo";
 - Desde 2019 que utiliza a dita fração no exercício da sua atividade de advogado e tem o seu domicílio fiscal na dita fração também desde 2019 e
 - Em 2019 a fração tinha como destino "serviços", mas agora em 2026 alterou o destino para "habitação", estando assim registada como tal na Conservatória do Registo Predial (na AT ainda não está feita a referida alteração, apesar de ter já apresentado a modelo nº 1 do IMI).

Pretende a emissão de informação vinculativa quanto ao seguinte:

Para efeito do estabelecido na alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, no caso de pretender vir a vender a dita fração, pode considerar cumprida a condição dos 12 meses anteriores à data da transmissão, uma vez que o seu domicílio fiscal tem sido sempre, desde 2019, o da fração a transmitir?

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, "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 (...);
- 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