

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de um imóvel adquirido para HPP e posteriormente arrendado devido a litígio de vizinhança.

Processo: 31026, com despacho de 2026-09-07, do Diretor Regional da AT-RAM, conforme despacho de concordância do Senhor Secretário Regional das Finanças

Conteúdo: I - PEDIDO

Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), veio a Requerente apresentar pedido de informação vinculativa, sobre a interpretação e aplicação do artigo 10.º do Código do IRS (CIRS), no que respeita ao regime de exclusão de tributação das mais-valias decorrentes da alienação de habitação própria e permanente mediante reinvestimento.

II - ELEMENTOS DESCRITOS PELA REQUERENTE

O sujeito passivo adquiriu em 2021, juntamente com o seu cônjuge, um imóvel destinado à sua habitação própria e permanente, onde estabeleceu a residência habitual.

Durante o período em que residiu no referido imóvel verificou-se um conflito grave, persistente e continuado com o proprietário de uma fração vizinha, situação que, de forma progressiva passou a comprometer a utilização normal da habitação, a tranquilidade do agregado familiar e o pleno exercício do direito de propriedade.

Em consequência do agravamento dessa situação, e por se ter tornado inviável a manutenção da sua residência naquele local, viu-se obrigado, em dezembro de 2024, a abandonar o imóvel e a fixar residência num imóvel pertencente a um familiar.

O conflito referido não teve início com a instauração da ação judicial. Pelo contrário, a ação judicial intentada em junho de 2025 constituiu apenas a formalização jurídica de uma situação que já se verificava anteriormente e que motivou a saída da habitação. O processo encontra-se atualmente pendente, existindo documentação judicial e demais elementos suscetíveis de comprovar os factos descritos.

Após a desocupação do imóvel, procurou minimizar os prejuízos sofridos através do seu arrendamento. Todavia, a sucessiva cessação de contratos de arrendamento, verificada num curto espaço temporal, traduziu-se numa elevada rotatividade de arrendatários, originando períodos de desocupação, perda de rendimentos e um significativo agravamento dos prejuízos patrimoniais associados à situação descrita.

Encontrando-se atualmente prevista a venda do imóvel, é intenção do sujeito passivo reinvestir o valor realizado na aquisição de uma nova habitação destinada a habitação própria e permanente.

Face ao exposto, vem a Requerente solicitar entendimento, atendendo às circunstâncias concretas do presente caso, nomeadamente ao facto de a cessação da

utilização do imóvel como habitação própria e permanente ter resultado de circunstâncias excecionais, alheias à vontade dos proprietários e posteriormente objeto de apreciação judicial, poderá ser aplicável o regime de exclusão de tributação das mais-valias previsto no artigo 10.º do Código do IRS.

A Requerente manifesta inteira disponibilidade para apresentar toda a documentação que a Autoridade Tributária considere necessária à apreciação do presente pedido, designadamente documentação judicial, participações às autoridades competentes, contratos de arrendamento e demais elementos comprovativos dos factos expostos.

Nestes termos, requer a competente Informação Vinculativa quanto ao enquadramento jurídico-tributário da situação descrita.

III - ENQUADRAMENTO JURÍDICO

1. Regime de tributação das mais-valias imobiliárias

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS, constituem mais-valias os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis.

Os ganhos resultantes da alienação do imóvel em causa encontram-se, em termos gerais, sujeitos ao regime de tributação das mais-valias previsto naquele artigo.

Contudo, o n.º 5 do artigo 10.º do CIRS estabelece um regime de exclusão de tributação aplicável aos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que se encontrem verificadas, cumulativamente, as condições legalmente previstas.

Entre tais condições encontra-se o reinvestimento do valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel, exclusivamente destinado a habitação própria e permanente, nos termos da alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

Nos termos da alínea b) do mesmo número, o reinvestimento deve ser efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização.

Por sua vez, nos termos da alínea c), o sujeito passivo deve manifestar a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

As condições previstas no referido n.º 5 têm natureza cumulativa, pelo que a falta de verificação de qualquer uma delas obsta à aplicação do regime de exclusão de tributação.

2. Requisito da afetação do imóvel a habitação própria e permanente

De particular relevância para a situação em apreciação é o requisito previsto na alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

Nos termos daquela disposição, exige-se que 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).

A lei admite, contudo, a não observância daquele período quando esta se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos legalmente previstos.

Para efeitos da referida disposição, o n.º 26 do artigo 10.º do CIRS estabelece que se consideram 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.

Nenhum destes factos elencados na norma tem enquadramento na situação apresentada.

Todavia, a utilização da expressão «nomeadamente» permite concluir que as situações expressamente previstas na norma não esgotam, necessariamente, todas as situações que, em abstrato, possam ser suscetíveis de qualificação como circunstâncias excecionais.

Assim, a possibilidade de apreciação de outras situações não significa que qualquer circunstância alegada pelo sujeito passivo determine, por si só, o afastamento do requisito relativo ao período de 12 meses.

A aplicação da exceção pressupõe a demonstração de factos concretos suscetíveis de evidenciar que a inobservância daquele período resultou efetivamente de circunstâncias excecionais.

3. A situação concreta apresentada

De acordo com os factos relatados no pedido, o imóvel foi adquirido em 2021, juntamente com o cônjuge da Requerente, tendo sido destinado a habitação própria e permanente.

É igualmente referido que, durante o período em que os proprietários residiram no imóvel, ocorreu um conflito com o proprietário de uma fração vizinha, o qual, segundo é alegado, se terá agravado progressivamente.

A Requerente refere ainda que, em consequência dessa situação, abandonou o imóvel em dezembro de 2024, passando a residir num imóvel pertencente a um familiar.

Posteriormente, o imóvel deixou de estar afeto à habitação própria e permanente dos respetivos proprietários, tendo sido objeto de arrendamento.

É também referido que, em junho de 2025, foi instaurada uma ação judicial relacionada com o conflito existente, encontrando-se o respetivo processo pendente.

Ora, para efeitos da aplicação da exceção prevista na parte final da alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, não basta a mera alegação de que a alteração do domicílio fiscal e a cessação da utilização do imóvel como habitação própria e permanente resultaram de um conflito de vizinhança.

A existência de um litígio, ou mesmo a instauração de uma ação judicial, não permite, por si só, concluir que se verificou uma circunstância excecional suscetível de justificar a inobservância do período de 12 meses legalmente exigido.

Seria necessário demonstrar, através de elementos concretos e objetivamente comprováveis, que a situação invocada assumiu uma gravidade tal que determinou, de

forma efetiva, a impossibilidade ou inviabilidade da manutenção da habitação própria e permanente no imóvel.

Contudo, no pedido apresentado, a Requerente limita-se a relatar a existência de um conflito de vizinhança e as consequências que, segundo alega, daí resultaram, sem juntar ou identificar elementos probatórios concretos suscetíveis de demonstrar os factos invocados.

Em particular, não foram apresentados elementos que permitam comprovar a natureza, gravidade, persistência e concreta repercussão do conflito na decisão de abandonar o imóvel em dezembro de 2024.

Também não foram apresentados elementos que permitam demonstrar, para efeitos fiscais, uma relação causal efetivamente comprovada entre o litígio invocado e a alteração do domicílio da Requerente.

A mera referência à existência de documentação judicial, participações às autoridades competentes ou outros elementos suscetíveis de comprovar os factos não equivale à efetiva demonstração desses mesmos factos no âmbito do presente pedido.

4. Ónus da prova dos factos invocados

Nos termos do n.º 1 do artigo 74.º da Lei Geral Tributária, o ónus da prova dos factos constitutivos dos direitos da administração tributária ou dos contribuintes recai sobre quem os invoque.

Assim, pretendendo a Requerente beneficiar da exceção prevista na parte final da alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, incumbia-lhe demonstrar os factos constitutivos do direito ao benefício que pretende ver reconhecido.

Compete, por conseguinte, à Requerente demonstrar que a alteração do seu domicílio e a cessação da afetação do imóvel a habitação própria e permanente resultaram efetivamente de circunstâncias excecionais.

Não basta, para esse efeito, a mera alegação ou descrição dos factos que, na perspetiva da Requerente, terão conduzido à saída do imóvel.

A aplicação da exceção legal exige que os factos invocados sejam demonstrados através de elementos probatórios suscetíveis de permitir concluir pela existência da situação excecional e pela respetiva influência efetiva na inobservância do requisito temporal previsto na alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

No caso em apreciação, não foram apresentados elementos de prova concretos que permitam considerar demonstrada a existência de uma circunstância excecional determinante da alteração do domicílio fiscal e da cessação da utilização do imóvel como habitação própria e permanente.

A posterior afetação do imóvel ao arrendamento confirma, por outro lado, que o imóvel deixou de estar afeto à habitação própria e permanente da Requerente e do seu agregado familiar.

Assim, não se encontrando demonstrada a existência de circunstâncias excecionais que justifiquem a inobservância do requisito temporal previsto na alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, não pode ser afastada a exigência daquele requisito.

IV - CONCLUSÃO

Face aos factos apresentados e ao enquadramento jurídico exposto, conclui-se o seguinte:

A alienação onerosa do imóvel em causa é suscetível de gerar uma mais-valia sujeita a tributação nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS.

O regime de exclusão de tributação previsto no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS depende da verificação cumulativa de todos os pressupostos legalmente previstos.

Entre esses pressupostos encontra-se a exigência de que 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.

A parte final da alínea e) do n.º 5 do CIRS admite a não observância daquele período quando esta se tenha devido a circunstâncias excecionais.

A existência de circunstâncias excecionais não se presume, competindo ao sujeito passivo que pretende beneficiar da exceção demonstrar os factos que a fundamentam.

Nos termos do n.º 1 do artigo 74.º da Lei Geral Tributária, o ónus da prova dos factos constitutivos dos direitos da administração tributária ou dos contribuintes recai sobre quem os invoque.

Assim, incumbia à Requerente demonstrar, através de elementos concretos e idóneos, que a alteração do seu domicílio e a cessação da utilização do imóvel como habitação própria e permanente resultaram efetivamente de uma situação excecional.

No pedido apresentado, a Requerente limita-se a relatar a existência de um conflito de vizinhança, a alegada gravidade dessa situação, a subsequente saída do imóvel e a posterior instauração de uma ação judicial, não tendo demonstrado, através de elementos probatórios concretos, os factos suscetíveis de permitir concluir pela existência de uma circunstância excecional para efeitos da alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

A mera alegação da existência de um conflito, bem como a simples referência à existência de documentação judicial ou de outros elementos que poderiam, eventualmente, comprovar os factos invocados, não é suficiente para considerar demonstrados esses factos.

A instauração de uma ação judicial, por si só, também não permite concluir que a alteração do domicílio resultou de uma circunstância excecional, sendo necessário demonstrar os factos concretos que determinaram a saída do imóvel e a relação causal entre esses factos e a cessação da sua utilização como habitação própria e permanente.

Não se encontrando demonstrada, no âmbito do presente pedido, a existência de uma situação excecional que tenha determinado a alteração do domicílio da Requerente e justificado a inobservância do período previsto na alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, não pode ser afastado o requisito legal relativo à afetação do imóvel a habitação própria e permanente nos 12 meses anteriores à transmissão ou, quando anterior, à data do reinvestimento.

Em consequência, e tendo em conta os factos e elementos efetivamente apresentados no pedido, conclui-se que a Requerente não reúne os pressupostos necessários para beneficiar do regime de exclusão de tributação das mais-valias por reinvestimento previsto no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.