

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóvel parcialmente afeto a alojamento local - Reinvestimento em imóvel afeto a HPP

Processo: 26912, com despacho de 2024-10-15, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:

- O requerente e o seu cônjuge, com residência fiscal em Portugal, são proprietários de um imóvel que corresponde à sua habitação própria e permanente;
- O imóvel em questão é constituído por garagem (fração A) correspondente à cave do edifício com 4 pisos (fração B);
- Desde 2022, o cônjuge exerce a atividade de exploração de alojamento mobilado para turistas CAE 55201, como profissional independente enquadrado na Categoria B de IRS, num dos pisos da referida fração B, piso esse com acesso e utilização completamente independente do resto dos outros pisos do edifício.

Tendo em conta os factos antes enunciado, vem solicitar esclarecimento na forma de tributação da mais-valia obtida numa eventual alienação, designadamente se, pelo facto de apenas uma parte (1/5) do imóvel estar afeto a atividade de alojamento local, é possível:

- a) A exclusão total de tributação da mais-valia por reinvestimento do valor total da alienação do imóvel correspondente a habitação própria e permanente?
- b) A exclusão parcial (4/5) de tributação da mais-valia por reinvestimento do valor total da alienação do imóvel correspondente a habitação própria e permanente e tributação de 95% da mais-valia correspondente a 1/5 do imóvel afeto a atividade de alojamento mobiliado a turistas?

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto nº 5 do artigo 10º 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 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 nº 23; (Alterada pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro)

f) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro)"

2. Por sua vez, de acordo com a alínea a) do nº 6 do mesmo artigo, não há lugar à referida exclusão tributária quando, tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.

3. 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 noutro imóvel exclusivamente com o mesmo destino (imóvel de chegada), desde que cumpridas determinadas condições.

4. 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.

5. 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.

6. No caso em questão, o requerente questiona se na alienação do imóvel da habitação própria e permanente irá pagar mais-valias sobre a parte do alojamento local, ao reinvestir numa nova habitação própria e permanente.

7. Ora, estando um dos pisos da fração B afeto ao Alojamento Local, significa que o imóvel em causa não está exclusivamente afeto à sua habitação própria e permanente, em virtude de existir uma afetação, embora parcial, à atividade de Alojamento Local.

8. Assim, não estando exclusivamente afeto à sua habitação própria e permanente, não se verifica um dos pressupostos legais, pelo que não poderá beneficiar da exclusão tributária prevista no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS.

9. Face ao exposto, conclui-se o seguinte:

- Estando um dos pisos da fração B a ser utilizado para atividade de Alojamento Local, verifica-se que o mesmo não estará exclusivamente afeto à sua habitação própria e permanente;

- Assim, não se verificando um dos pressupostos legais que lhe permite usufruir da exclusão tributária, prevista no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, o requerente perde esse direito, ficando o ganho obtido com a alienação do referido imóvel sujeito às regras gerais de tributação em sede de IRS.