

MAIS VALIAS: IRS E HABITAÇÃO PRÓPRIA TAMBÉM USADA COMO LOCAL DE TRABALHO

O que está em causa

A Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) emitiu uma Informação Vinculativa, Processo n.º 30465, despacho de 11-05-2026 (DSIRS), sobre a aplicação da exclusão de tributação de mais-valias prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, num caso em que a mesma fração é utilizada, desde 2019, como:

- habitação própria e permanente do contribuinte (domicílio fiscal), e
- local de exercício da atividade de advogado ("reformado no ativo"),

tendo a fração passado de "serviços" para "habitação" na Conservatória em 2026.

O contribuinte perguntou se, querendo vender o imóvel e reinvestir o valor na aquisição de outra HPP, poderia beneficiar da exclusão de tributação de mais-valias, considerando que o domicílio fiscal aí se encontra registado desde 2019.

O que refere o artigo em questão (o n.º 5 do artigo 10.º CIRS)

Nos termos atuais do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS:

- A exclusão aplica-se a **"imóveis destinados a habitação própria e permanente"** (imóvel transmitido).
- A expressão **"exclusivamente com o mesmo destino"** surge apenas na alínea a), a propósito do imóvel de reinvestimento, não do imóvel transmitido.
- Para o **imóvel transmitido, o requisito adicional é que tenha sido destinado a HPP, comprovado pelo domicílio fiscal, durante 12 meses antes da transmissão** (ou do reinvestimento).

Entendimento agora adotado pela AT no Processo n.º 30465

Na Informação Vinculativa n.º 30465, a Autoridade Tributária:

- parte do regime previsto no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, relativo à exclusão de tributação das mais-valias resultantes da transmissão de imóvel destinado a habitação própria e permanente;
- considera que o conceito de habitação própria e permanente pressupõe que o imóvel constitua o local onde o contribuinte tem centrada a sua vida doméstica, com habitualidade, estabilidade e permanência;
- valoriza a existência de domicílio fiscal no imóvel durante o período legalmente relevante;
- atende, no caso concreto, ao facto de o contribuinte utilizar uma parte da fração para o exercício da atividade profissional de advogado;
- entende que essa utilização profissional parcial significa que o imóvel não se encontra exclusivamente afeto à habitação própria e permanente;
- conclui, por esse motivo, que não se encontra preenchido um dos pressupostos necessários à aplicação do regime previsto no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS; e



- considera, consequentemente, que o contribuinte não pode beneficiar da exclusão de tributação das mais-valias obtidas com a venda do imóvel, ainda que reinvesta o valor de realização na aquisição de outra habitação própria e permanente.

A posição adotada pela AT assenta, assim, na ideia de que o imóvel transmitido deve estar exclusivamente afeto à habitação própria e permanente, não bastando que constitua a residência habitual do contribuinte e que o respetivo domicílio fiscal esteja aí registado. Esta exigência de exclusividade será objeto de análise crítica nos pontos seguintes, por não resultar expressamente da redação do artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS.

Impacto prático para os contribuintes

Se este entendimento se generalizar, os riscos são relevantes. Contribuintes que utilizem parte da habitação para exercer uma atividade económica (advocacia, consultoria, trabalho independente, teletrabalho com clientela ou reuniões) podem ver afastada a exclusão de mais valias em IRS na venda da HPP, ainda que:

- o imóvel tenha sido efetivamente HPP;
- o domicílio fiscal aí se mantenha há mais de 12 meses;
- e o valor seja integralmente reinvestido noutra HPP.

Este entendimento soma-se a uma prática já rigorosa da AT em matéria de domicílio fiscal, prazos de 12/24/36 meses para reinvestimento e demais condições do n.º 5 do artigo 10.º CIRS.

Nota crítica: porque é que este entendimento não resulta da letra da lei

Da letra do artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS resulta que o imóvel transmitido deve ser efetivamente destinado à habitação própria e permanente. Não resulta, porém, que qualquer utilização profissional parcial seja incompatível com essa qualificação. Com efeito, um imóvel pode continuar a constituir a residência habitual e o centro da vida pessoal e familiar do contribuinte, apesar de uma parte limitada do espaço ser utilizada como escritório ou para o exercício de uma atividade profissional.

Por conseguinte, quando a AT entende que a utilização parcial do imóvel para fins profissionais é suficiente para afastar a aplicação do regime de exclusão de tributação, está a retirar da lei uma consequência que não se encontra expressamente prevista: a de que qualquer utilização profissional, ainda que secundária, descaracteriza o imóvel como habitação própria e permanente.

A questão decisiva deverá ser, antes, a de saber se o imóvel constituía efetivamente a habitação própria e permanente do contribuinte, tendo em consideração a sua utilização concreta e a centralidade que assumia na sua vida pessoal e familiar. A exigência de que não exista qualquer utilização profissional ou complementar parece traduzir uma condição adicional, não imposta pelo artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS.

Alerta para os contribuintes e meios de reação

Perante o entendimento adotado pela AT, os contribuintes que tenham utilizado uma parte da sua habitação própria e permanente para o exercício de uma atividade profissional deverão avaliar previamente o eventual impacto dessa utilização na aplicação do regime de exclusão de tributação das mais-valias previsto no artigo 10.º,



n.º 5, do Código do IRS.

Em particular, antes da transmissão do imóvel, deverá ser analisado:

- se o imóvel constituiu efetivamente a habitação própria e permanente do contribuinte ou do seu agregado familiar;
- se o domicílio fiscal se manteve registado no imóvel durante o período legalmente relevante;
- qual foi a natureza e a extensão da utilização profissional do imóvel;
- se essa utilização profissional era meramente acessória ou se o imóvel se encontrava predominantemente afeto ao exercício da atividade;
- se foram cumpridos os prazos e demais condições previstos para o reinvestimento; e
- se a intenção de reinvestir foi devidamente manifestada na declaração de IRS respeitante ao ano da alienação.

A utilização de uma parte da habitação como escritório ou local de trabalho não deverá, por si só, ser tratada como determinante da perda automática do benefício, sobretudo quando o imóvel continua a constituir a residência habitual e o centro da vida pessoal e familiar do contribuinte. Contudo, face à posição assumida na Informação Vinculativa, esta matéria deverá ser considerada na preparação da declaração de IRS e na documentação dos factos relevantes.

E, caso a AT venha a emitir uma liquidação de IRS adicional, afastando a exclusão de tributação das mais-valias com fundamento na utilização parcial do imóvel para uma atividade profissional, essa liquidação poderá e (deverá) ser objeto de reação por parte do contribuinte. Em concreto, poderá ser apresentada Reclamação Graciosa, Impugnação Judicial ou Pedido de Pronúncia Arbitral, tendo em vista a anulação total ou parcial do ato tributário. Entre os fundamentos invocáveis poderá estar a ilegalidade da liquidação por errada interpretação e aplicação do artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, designadamente por a AT ter acrescentado ao regime legal uma exigência de utilização exclusivamente habitacional que não resulta expressamente da lei.

Rogério Alves & Associados

Margarida Marques Carvalho

Ana Pedrosa-Augusto

Julho de 2026