



# ISENÇÃO DAS MAIS-VALIAS: MAS E SE APENAS UM QUARTO FOR AL?

## **ALL FINANCE MATTERS**

Largo das Sete Ruas, 1-B  
8800-604 – Tavira

Rua Frederico Lecor, Nº 53 B  
8000-247 Faro

E : [info@afm.tax](mailto:info@afm.tax)

P : +351 281 029 059 | +44 (0) 20 3151 0021

W : [www.afm.tax](http://www.afm.tax)



Um proprietário procura obter isenção de IRS sobre as mais-valias resultantes da venda da sua habitação própria e permanente. Contudo, podem surgir complicações se parte da propriedade, como o rés-do-chão, estiver designada para AL — mesmo que seja apenas um quarto.

### **Rentabilizar uma parte da casa:**

O aumento do turismo, aliado à necessidade de gerar rendimento adicional, tem levado muitos proprietários a rentabilizar uma parte da sua habitação própria permanente através do alojamento local. Será que isso pode causar complicações?

**Rés-do-chão:** Um contribuinte tinha dúvidas sobre o que aconteceria se vendesse a sua habitação própria e reinvestisse os lucros noutra propriedade. Como o rés-do-chão é rentabilizado como AL, ele se questionava se teria de pagar mais-valias. Assim, solicitou uma Informação Vinculativa às Finanças.

**Um quarto para alugar:** Outro contribuinte enfrentou uma situação semelhante, mas, neste caso, apenas um quarto era utilizado para a atividade de AL, representando menos de 10% da área bruta total do imóvel. Também este contribuinte pediu uma Informação Vinculativa.

**Isenção de mais-valias:**

Nas respostas das Informações Vinculativas, a Autoridade Tributária (AT) lembrou que a isenção de mais-valias aplica-se à transmissão onerosa de imóveis que servem como habitação própria e permanente do contribuinte ou do seu agregado familiar, desde que se cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- O valor de realização, deduzido da amortização de um eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, deve ser reinvestido na compra de outro imóvel, em terreno para construção, ou na ampliação ou melhoria de outro imóvel com o mesmo destino.
- O reinvestimento deve ocorrer entre 24 meses antes e 36 meses após a data da venda.
- O contribuinte deve manifestar a intenção de reinvestir, mesmo que parcialmente, especificando o montante na declaração de rendimentos do ano da venda.
- O imóvel transmitido deve ter sido utilizado como habitação própria e permanente do contribuinte ou do seu agregado familiar, comprovado pelo respetivo domicílio fiscal nos 24 meses anteriores à venda (este prazo irá passar para 12 meses em breve).
- Os contribuintes não podem ter beneficiado deste regime de exclusão no ano em que obtiveram os ganhos e nos 3 anos anteriores, exceto em situações

excepcionais.

**Nota Importante:** Esta isenção não se aplica se o reinvestimento em outro imóvel não for destinado à habitação própria do contribuinte ou do seu agregado familiar dentro do prazo de 12 meses após o reinvestimento.

**Compreendo o significado de Residência permanente:**

Considera-se que a residência permanente é o local onde o contribuinte organiza a sua vida doméstica de maneira estável e duradoura, incluindo o lugar onde pernoita, toma refeições e recebe familiares e amigos. Assim, a habitualidade, a estabilidade e a constituição do centro de organização da vida doméstica são traços essenciais da residência permanente.

No entanto, desafios surgem quando essa situação se cruza com a atividade económica.

**Alojamento local no rés-do-chão:** A AT determinou que o fato de uma parte do imóvel ser utilizada para AL indica que não está destinado exclusivamente à habitação própria e permanente do contribuinte (mesmo que parcialmente, há uma afetação à atividade de AL).

**Alojamento local apenas um quarto:** Da mesma forma, a AT considera que se o imóvel for utilizado para AL na modalidade de "Quartos", também não estará exclusivamente afetado à habitação própria e permanente do contribuinte, uma vez que existe uma afetação parcial.

Respostas da AT:

Para a AT, em ambas as situações, não se encontram reunidos os pressupostos para a isenção, o que significa que o contribuinte não poderá usufruir da exclusão de tributação relativa às mais-valias.

**Importante:** Na prática, isso implica que o contribuinte perde o direito à isenção prevista na lei, ficando o ganho da venda do imóvel sujeito às regras gerais de tributação em sede de IRS.

**Conclusão:**

Basta ter uma parte da casa, ou até apenas um quarto, afeto a Alojamento Local para perder a isenção de IRS, mesmo que se trate da habitação própria permanente.

Base legal: Informações Vinculativas n.ºs 25217 e 26330.





**afm**  
all finance **m**atters

Para conselhos personalizados e para garantir a conformidade com as regulamentações fiscais, entre em contato com a AFM através do email **info@afm.tax** ou visite **www.afm.tax**.

**"YOU MUST PAY TAXES, BUT THERE'S NO LAW  
THAT SAYS YOU NEED TO LEAVE A TIP."**