

NEWSLETTER

Nº 45/26

19 AGOSTO 2026

A UTILIZAÇÃO PROFISSIONAL DA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE NO IRS SEGUNDO A ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA

Numa recente Informação Vinculativa (Processo n.º 30465, de 11 de maio de 2026), a Administração Tributária (AT) recusou a exclusão de tributação por reinvestimento, prevista no Código do IRS, a um advogado que exercia a sua atividade profissional no imóvel onde residia. A AT entendeu que o imóvel não estaria “*exclusivamente afeto*” a habitação própria e permanente.

A conclusão poderia vir a ser defensável, no caso concreto, mas por outra via. No entanto, a fundamentação adotada não encontra qualquer apoio na letra da lei.

Advisory Team



O ENQUADRAMENTO

O Código do IRS exclui de tributação os ganhos obtidos com a transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que o valor da venda, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja (totalmente) reinvestido, dentro dos prazos legalmente previstos, na aquisição, construção, ampliação ou melhoramento de outra habitação própria e permanente.

A lei exige, ainda, 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 doze meses anteriores à data da transmissão. Este último requisito foi introduzido pelo pacote “*Mais Habitação*” e a lei fixava um período de vinte e quatro meses que agora foi reduzido para doze.

Foi neste contexto que a Administração tributária (AT) se pronunciou agora, em sede da [Informação Vinculativa n.º 30465](#), de 11 de maio de 2026. Estava em causa um advogado que, desde 2019, era proprietário de uma fração autónoma, onde tinha fixado o seu domicílio fiscal e onde exercia, igualmente, a sua atividade profissional. À data da aquisição, a fração tinha, porém, o destino matricial de “*serviços*”, tendo esse destino sido alterado para “*habitação*” apenas em 2026.

A AT concluiu pela inaplicabilidade do regime de reinvestimento e fê-lo com um único fundamento: o de que, estando uma parte do imóvel a ser utilizada para uma atividade de prestação de serviços, verifica-se que o mesmo não estará “*exclusivamente afeto*” à sua habitação própria e permanente.

O FUNDAMENTO ADOTADO PELA AT

A AT fundou a recusa no requisito de “*exclusividade*”. O imóvel não estaria exclusivamente afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo por nele exercer, em parte, uma atividade profissional.

Sucedem que esse requisito não consta da lei, que se refere apenas a “*imóveis destinados a habitação própria e permanente*”, e não a imóveis *exclusivamente* destinados a esse fim. Ora, estando em causa uma norma de delimitação de incidência, a exigência administrativa de um pressuposto não escrito colide, naturalmente, com o princípio da legalidade tributária.

Esta conclusão da AT, contrária, aliás, a jurisprudência. Desde logo, o [Acórdão do CAAD, Processo n.º 315/2025-T](#), de 5 de dezembro de 2025, em que uma divisão do imóvel se

encontrava arrendada à sociedade da própria contribuinte, mantendo os proprietários, ainda assim, a sua residência no imóvel. O tribunal arbitral concluiu que a afetação parcial do imóvel a uma atividade profissional não afastava, por si só, a sua qualificação como habitação própria e permanente.

No mesmo sentido, também a jurisprudência dos tribunais superiores tem vindo a afirmar que a indicação do imóvel como sede de atividade não exclui, necessariamente, a sua efetiva afetação a habitação própria e permanente. Assim, no [Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, Processo n.º 498/08.9BECTB](#), de 13 de julho de 2023, entendeu-se que o facto de a sede da atividade desenvolvida pelo contribuinte se encontrar declarada no imóvel alienado não significava que este tivesse deixado de constituir a habitação própria e permanente do agregado familiar.

Estes arestos confirmam, também, que o conceito de habitação própria e permanente deve ser apreciado em termos materiais, em função da utilização efetiva do imóvel como centro estável da vida pessoal e familiar do sujeito passivo e do seu agregado, e não com base numa exigência de exclusividade que a lei efetivamente não consagra.

O legislador não terá pretendido excluir do benefício fiscal os sujeitos passivos que exerçam, total ou parcialmente, a sua atividade profissional a partir da respetiva residência. Se se aceitasse tal entendimento, qualquer imóvel onde o sujeito passivo exercesse também a sua atividade profissional deixaria de poder ser considerado como sua habitação própria e permanente? Um advogado, um arquiteto, um programador informático ou qualquer outro profissional independente que tivesse indicado como o seu domicílio profissional o local onde vive, deixaria de ter aí a sua habitação própria e permanente? Ficaria dele desalojado temporariamente para efeitos fiscais?

O mesmo raciocínio poderia igualmente ser transposto para os trabalhadores por conta de outrem que exercem funções em regime de teletrabalho. Embora não nos pareça que a AT venha a aplicar este entendimento, a verdade é que os argumentos utilizados não permitem identificar qualquer critério útil ou legal que justifique uma distinção entre trabalhadores independentes e trabalhadores dependentes.

Levada às suas últimas consequências, esta interpretação conduziria ainda ao resultado absurdo de considerar que um sujeito passivo pode residir durante décadas num determinado imóvel, aí ter o seu domicílio fiscal e o centro da sua vida pessoal e familiar e, ainda assim, nunca dispor de habitação própria e permanente, nomeadamente para efeitos do regime do reinvestimento, apenas porque exerce nesse local, total ou parcialmente, a sua atividade profissional.

Tal conclusão revela-se dificilmente conciliável com a atual realidade económica e social, extravasando, além disso, quer a letra da lei, quer o próprio desígnio do legislador. Importa recordar, por isso, que o conceito de habitação própria e permanente tem sido interpretado, quer pela doutrina, quer pela jurisprudência, à luz da efetiva residência habitual do sujeito passivo, correspondendo ao local onde este organiza, de forma estável, a sua vida pessoal e familiar. Assim, a circunstância de o sujeito passivo exercer, igualmente, nesse espaço uma atividade profissional não descaracteriza, por si só, nem a natureza habitacional do imóvel, nem a habitação, própria e permanente, do sujeito passivo e do seu agregado familiar nesse local.

Acresce que o próprio ordenamento jurídico-fiscal admite, noutros contextos, a coexistência de utilização habitacional e profissional no mesmo imóvel, designadamente quando permite que determinadas despesas relacionadas com a utilização parcial da habitação para o exercício de uma atividade económica sejam fiscalmente relevantes.

Não se vislumbra, por isso, fundamento para concluir que a mera utilização parcial do imóvel também para fins profissionais seja critério adequado, suficiente ou legal (pois é contrário ao disposto no Código do IRS e inconstitucional, por violação do princípio da legalidade) para afastar a sua qualificação como habitação própria e permanente do sujeito passivo e o regime de isenção do reinvestimento.

A QUESTÃO PRÉVIA

O caso suscitava, porém, uma questão anterior e prévia àquela que a AT apreciou: a de saber se um imóvel com um destino (matricial) de “serviços” desde 2019 pode, ainda assim, ter-se por destinado a habitação (própria e permanente), uma vez que esse destino só em 2026 foi alterado pelo advogado em causa.

A resposta não é evidente. A lei exige que o imóvel seja “destinado a habitação própria e permanente” durante um determinado período (dois anos) e indica, agora - ela própria - o meio de comprovar: o domicílio fiscal.

Assim, a AT deveria começar por avaliar se é permitido indicar o domicílio fiscal em prédio afeto a serviços - o que levanta dúvidas próprias -, e se poderá afetar fiscalmente quem para aí alterou aquele domicílio e passou, efetivamente, a residir no imóvel em questão a título de habitação própria e permanente.

Nota-se, a este propósito, que os tribunais superiores e a jurisprudência arbitral têm afirmado, de forma reiterada, que o conceito de habitação própria e permanente assume natureza material, devendo ser aferido em função da concreta realidade da pessoa em causa - designadamente, do local onde esta organiza, de forma estável e duradoura, a sua

vida pessoal e familiar - não se esgotando, por isso, em elementos de natureza meramente formal.

Neste caso, este aspeto não foi analisado, e seria por aqui, porventura, que a AT teria algum fundamento para recusar a aplicação do regime do reinvestimento, pelo que sobrevive, assim, uma questão interessante: a de saber se um imóvel com o destino (matricial) de “*serviços*” pode ter-se também por destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar. Porém, a Informação Vinculativa manifesta que, neste caso concretamente apreciado, a AT fundou a recusa da aplicação do regime do reinvestimento para efeitos de não tributação da alienação de habitação própria e permanente no requisito da afetação *não exclusiva* do imóvel - requisito que a lei efetivamente não prevê.

OBSERVAÇÃO FINAL

O entendimento da AT é preocupante por se tratar de uma interpretação que, se não for rapidamente corrigida, é suscetível de produzir efeitos que ultrapassam largamente o caso concreto, podendo colocar em causa a aplicação do regime de reinvestimento relativamente a milhares de sujeitos passivos que exercem a sua atividade profissional, total ou parcialmente, a partir da residência onde efetivamente habitavam. No contexto atual, dificilmente poderá defender-se que a utilização profissional parcial de uma habitação seja suficiente para lhe retirar a natureza e o destino de habitação própria e permanente.

Afigura-se, por isso, também desejável que as futuras decisões administrativas ou jurisprudenciais recentrem a discussão nos pressupostos efetivamente previstos na lei, evitando interpretações que, para além de carecerem de suporte legal, conduzem a soluções que se entende serem manifestamente desajustadas.

Rogério Fernandes Ferreira
Álvaro Silveira de Meneses
João de Freitas Jacob
José Sousa Guerreiro
Mafalda Andrade
Lara Fernandes da Silva
Bernardo Mendonça Rodrigues
Mariana de Oliveira Monteiro

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



Este conteúdo destina-se a ser distribuído a clientes e colegas e a informação aqui contida é fornecida como uma visão geral e abstrata. Não deve ser utilizada como base para decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico profissional em casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a autorização expressa dos autores. Para mais informações sobre este assunto, contacte-nos.

**

Prémios e reconhecimentos 2026: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League e outros.