

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de HPP adquirida no estado de solteiro - Reinvestimento na aquisição de nova HPP no estado de casado, sob o regime de comunhão de adquiridos

Processo: 26905, com despacho de 2026-10-16, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao reinvestimento na aquisição de novo imóvel, na situação que abaixo deixa descrita:

- No ano de 2020, no estado civil de solteiro, comprou uma casa que vendeu no ano 2023, já casado sob o regime de comunhão de adquiridos (imóvel afeto a habitação própria permanente);
- No mesmo mês de venda do ano 2023 adquiriu, juntamente com o seu cônjuge, novo imóvel que constitui a sua nova habitação própria permanente;
- Obteve informação no serviço de finanças que só poderia ser considerado o reinvestimento em 50% do valor da nova casa, porquanto a compra da segunda casa ocorreu com a esposa. Todavia, refere que a totalidade do valor obtido com a venda da primeira casa, se destinou à liquidação do crédito bancário e à aquisição do novo imóvel.

Face ao exposto, pretende obter parecer vinculativo sobre a situação, porquanto se considera prejudicado.

FACTOS

- Em xx-11-2020, o requerente adquiriu, no estado de solteiro, uma fração do artigo matricial xxx/xxx, pelo valor de € 20x.xxx,xx. O imóvel foi afeto a HPP/domicílio fiscal em xx-02-2022;
- Em 0x-11-2023 procedeu à alienação do imóvel, pelo valor de € 28x.xxx,xx;
- Em 1x-11-2023 adquiriu, no estado de casado no regime de comunhão de adquiridos, uma fração do artigo matricial xxx/xxx, pelo valor de € 27x.xxx,xx, com o recurso ao crédito de € 12x.xxx,xx;
- O imóvel adquirido, e objeto de reinvestimento, não consta do sistema informático da AT como afeto a HPP/domicílio fiscal, à data de apresentação do pedido.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto nas alíneas a), b), c), e) e f) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na legislação em vigor à data da alienação do imóvel gerador do ganho de mais-valia bem como à data do reinvestimento, são excluídos de 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, cumulativamente:
- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido, designadamente, na aquisição da propriedade de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal;

- O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- 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;
- 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 24 meses anteriores à data da transmissão (aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro); e
- Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais (aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro).

2. Determina o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS que não haverá lugar a tal benefício, no caso de reinvestimento na aquisição de imóvel, se o sujeito passivo não afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado familiar até decorridos doze meses após o reinvestimento.

3. Ora, no caso, trata-se de dois cônjuges, casados no regime de comunhão de adquiridos, que adquiriram ambos um imóvel e que, um deles, procedeu à alienação de um outro que era um bem próprio, porquanto foi adquirido no estado de solteiro.

4. A questão colocada reside em saber se a totalidade do valor de realização com a alienação do imóvel, que é bem próprio de um dos cônjuges, é considerado para efeitos de regime do reinvestimento do valor de realização no imóvel que ambos os cônjuges adquiriram.

5. Ora, sendo o regime de casamento o da comunhão de bens adquiridos, significa que, em regra, e se nada estipular em contrário, o imóvel adquirido onerosamente na constância do matrimónio é considerado bem comum do casal. Nesta situação, se a lei civil não discrimina, também se afigura que a lei fiscal não o poderá fazer, pelo que, caso o valor de realização decorrente da alienação do bem imóvel próprio de um dos cônjuges, sem recurso ao crédito, for reinvestido na aquisição de um outro imóvel para aí passar a ser a casa de morada de família, ou seja, a habitação própria permanente de ambos, a eventual mais valia apurada com a alienação do imóvel antigo pode ser excluída de tributação caso observem os restantes requisitos do artigo 10.º do Código do IRS.

6. Assim sendo, pode ser aceite, a título de reinvestimento, o valor de aquisição do novo imóvel, sem recurso ao crédito, ou seja, € 15x.xxx,xx, correspondente à diferença entre o valor de aquisição de € 27x.xxx,xx e o valor do crédito de € 12x.xxx,xx.

7. Todavia, no caso, atendendo a que:

- a alienação do imóvel ocorreu em novembro de 2023;
- o imóvel só foi afeto a HPP/domicílio fiscal do sujeito passivo em fevereiro de 2022, (ainda que adquirido em novembro de 2020), logo, não constituiu a habitação própria e permanente/domicílio fiscal do requerente no período de 24 meses anteriores à alienação;

Não poderá o sujeito passivo, por não reunidos todos os requisitos estabelecidos para o efeito, beneficiar da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, nos termos da lei em vigor à data dos factos.