FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Reinvestimento de HPP de casal separado de facto em duas HPP's

Processo: 28971, com despacho de 2026-11-25, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: O requerente vem solicitar informação vinculativa relativamente à possibilidade de, para efeitos de exclusão de tributação, efetuar o reinvestimento da mais valia obtida com a venda da habitação própria e permanente do casal na aquisição de duas frações distintas onde, em face da separação de facto, cada um afetará à sua habitação própria e permanente (HPP).

FACTOS

O requerente é casado com x no regime de separação de bens.

Em 1995-xx-xx adquiriram em conjunto o prédio inscrito na matriz predial urbana da freguesia de x, concelho de M., sob o artigo xxxxº, sito na Rua x.

Que coincide com a morada do requerente e da esposa desde 2023-10-06.

Em 2024-09-19 venderam esse prédio pelo preço total de € 650.000,00.

Em 2025-05-xx o requerente apresenta a declaração modelo 3 de IRS referente ao ano de 2025 no estado de casado com x, e com opção pela tributação conjunta.

Dessa declaração consta o anexo G - mais valias e outros incrementos patrimoniais -, onde é declarada a venda do imóvel supra identificado e a intenção de reinvestir a totalidade do valor de realização na aquisição de outro imóvel para HPP. Refira-se que este anexo está mal preenchido, já que foi declarado que a titularidade do rendimento é do sujeito passivo A quando, na realidade, é dos dois (50% cada um), pelo que deveriam ter sido declarados os respetivos montantes de aquisição e de alienação em cada um dos sujeitos passivos A e B.

Questiona agora sobre a possibilidade de reinvestir o valor de realização do imóvel alienado em dois imóveis - um para sua HPP e outro para HPP da esposa - uma vez que vão passar a viver separados de facto.

INFORMAÇÃO

Como nota prévia informa-se o requerente que, considerando que a venda do imóvel em análise ocorreu em 2024-09-19, a presente informação vinculativa é prestada com base nas alterações introduzidas ao artigo 10.º do Código do IRS pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro.

1. Estabelece o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS que poderão ser 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 imóvel transmitido tenha sido destinado a HPP do sujeito passivo ou do agregado familiar, comprovada através do domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à data da transmissão;
- 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 ampliação ou melhoramento de outro, exclusivamente com o mesmo destino;
- O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
- 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.

Ora, no caso em análise, o domicílio fiscal do requerente e da esposa estava fixado no imóvel vendido desde 2023-10-06, ou seja, por um período inferior a 12 meses previamente à data da transmissão, que ocorreu em 2024-09-19.

Pode, contudo, esse período dos 12 meses ser inobservado, caso ocorra alguma circunstância excecional que justifique essa inobservância, referindo o n.º 23 do artigo 10º do Código do IRS, aditado pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, nomeadamente "as alterações da composição do respetivo agregado familiar por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto, ou aumento do número de dependentes".

O que, face aos factos apresentados, não aconteceu, pelo que a mais valia apurada pela venda do prédio sito na Rua x não é elegível para beneficiar da exclusão tributária prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS por não ser a HPP do requerente ou do seu agregado familiar.

CONCLUSÃO

Conclui-se assim que não estão reunidos os requisitos para o requerente beneficiar da exclusão tributária prevista no n.º 5 do artigo 10º do CIRS relativamente à mais valia apurada com a venda do prédio inscrito na matriz predial urbana da freguesia de x, concelho de M. sob o artigo xxxxº.