AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: VENDA DE HPP BEM PRÓPRIO - REINVESTIMENTO NUMA HPP EM REGIME DE UNIDO DE FACTO.

Processo: 29138, com despacho de 2026-03-11, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: DO PEDIDO

Vem o requerente, XXXXXXXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXX, solicitar parecer vinculativo relativo à seguinte situação:

- É proprietário exclusivo de um apartamento que pretende vender.
- O produto da venda será usado para liquidar, integralmente, o empréstimo existente, e aplicar o remanescente, de forma imediata, na aquisição de nova habitação própria e permanente.
- Para completar o valor necessário pretende subscrever novo empréstimo bancário, em conjunto com a sua companheira, com quem vive em união de facto há mais de XX anos.
- Pretende, assim, saber se o facto de o imóvel alienado estar apenas em seu nome, mas o novo empréstimo ser celebrado em conjunto com a sua companheira, interfere no reconhecimento do reinvestimento previsto no artigo 10º do CIRS, havendo, em consequência, lugar à tributação de mais-valias, ou se, pelo contrário, ainda se verifica a isenção.

FACTOS

Feita a consulta à base de dados da Autoridade Tributária e Aduaneira verifica-se que o domicílio fiscal do requerente corresponde à morada do imóvel, artigo urbano XXXX, fração X, da freguesia XXXXXX, no qual é único titular, por escritura pública de 20XX/XX/XX.
Feita a consulta à declaração de rendimentos referente ao ano de 20XX, a mesma foi apresentada em conjunto com o NIF XXXXXXXXX, na situação de Unidos de Facto.

INFORMAÇÃO

1. Na situação em análise o requerente é único proprietário de um imóvel, que é a sua habitação própria e permanente, o qual pretende vender para adquirir uma nova habitação própria e permanente;

2. Nesse sentido, tenciona beneficiar da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, aplicando o valor de realização na compra do novo imóvel, ainda que esse valor não seja suficiente pois indica ser necessário contrair um empréstimo bancário;

3. Mais acrescenta ir adquirir esse imóvel em conjunto com a sua companheira, com a qual vive em união de facto há mais de XX anos, pelo que questiona o respetivo enquadramento tributário para efeitos da aplicação do regime de reinvestimento;

4. Ora, a união de facto é regulada pela Lei nº 7/2001, de 11 de maio, e segundo a mesma considera-se união de facto a vivência, em condições análogas às dos cônjuges - comunhão de leito, mesa e habitação, durante pelo menos dois anos;

5. Não obstante, a união de facto não constitui um estado civil, tal como o casamento, e não está, desse modo, sujeita a um regime de bens automático ou seja, não há uma comunhão geral nos bens adquiridos, um património comum, como se de um casamento se tratasse;

6. Então, se um imóvel for comprado só em nome de um dos membros, o outro não adquire automaticamente nenhum direito de propriedade sobre esse bem, e a propriedade pertencerá, unicamente, à pessoa cujo nome conste do documento de aquisição;

7. Por conseguinte, se um casal, unido de facto, quiser que um imóvel a adquirir seja de ambos - em igualdade de partes, deverá comprá-lo em comum e em partes iguais, cada um tornando-se proprietário de 50% desse imóvel, em regime de compropriedade - vide artigo 1403.º do Código Civil;

8. Logo, na situação em análise, independentemente do mútuo que vier a ser contraído para a compra do novo imóvel - a sua forma, o tipo de responsabilidade assumida e seus signatários, a exclusão de tributação, total, ou parcial, por aplicação ao caso, do regime de reinvestimento previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, só abrangerá a parte a adquirir, sem recurso ao crédito, pelo requerente;

9. Em termos puramente hipotéticos, caso o valor de realização obtido com a venda da atual habitação própria e permanente seja de € 100.000,00, a exclusão de tributação só ocorrerá, na totalidade, caso esses mesmos € 100.000,00 sejam aplicados, na íntegra, na aquisição dos 50% que vierem a pertencer ao requerente, aceitando-se o recurso ao crédito somente na parte remanescente do valor de aquisição;

10. Especificando:
Para um valor de realização de € 100.000,00; e
Para um valor de aquisição, de 50% do imóvel a adquirir, de € 200.000,00;
O valor de crédito a contrair, para que opere, por completo, o regime de exclusão de tributação, não pode exceder os € 100.000,00.

11. Note-se, por fim, que a parte a adquirir pela companheira, de acordo com o explicitado nos pontos 4 a 7 da presente informação, é um facto tributário independente, que em nada releva para efeitos de uma eventual aplicação, ao caso, do regime de exclusão previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

CONCLUSÃO

A união de facto é regulada pela Lei n.º 7/2001, de 11 de maio, e segundo a mesma considera-se união de facto a vivência, em condições análogas às dos cônjuges - comunhão de leito, mesa e habitação, durante pelo menos dois anos.

Não obstante, a união de facto não constitui um estado civil, tal como o casamento, e não está, desse modo, sujeita a um regime de bens automático ou seja, não há uma comunhão geral nos bens adquiridos, como se de um casamento se tratasse.

Assim, na situação em análise, independentemente do empréstimo que vier a ser assumido para a compra do novo imóvel, a exclusão de tributação, total, ou parcial, por

aplicação ao caso, do regime de reinvestimento previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, só abrange a parte adquirida, sem recurso ao crédito, pelo requerente.