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 APÓS DOAÇÃO ENTRE CÔNJUGES - REGIME DE REINVESTIMENTO.

Processo: 29208, com despacho de 2026-11-25, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: DO PEDIDO

Vem o requerente, XXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXX, solicitar parecer vinculativo relativo à seguinte situação:
- A fração X do prédio urbano com o artigo XXXX, da freguesia XXXXXX, constitui a sua habitação própria e permanente e do seu agregado familiar desde novembro de 20XX.
- Em 20XX/XX/XX a sua esposa efetuou uma doação em seu favor.
- Face a esse enquadramento gostaria de obter esclarecimento sobre qual o período de detenção necessário, após a referida doação (50%/50%), para que, em caso de futura venda do imóvel, possa beneficiar do regime de exclusão de tributação das mais-valias, mediante reinvestimento do total valor dessa venda, tendo em consideração que o valor da futura casa terá que ser menor do que o dobro do valor de venda.

FACTOS

Consultado o sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira verifica-se a existência da participação de imposto de selo XXXXXXX, na qual o requerente é beneficiário de metade do artigo urbano XXXX, fração X, da freguesia XXXXXX, por doação do NIF XXXXXXXXX, escriturada em 20XX/XX/XX no Cartório Notarial de XXXXXXXXX.

INFORMAÇÃO

1. Dispõe o nº5 do artigo 10º do Código do IRS que:
"São excluídos da 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 verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:
a) 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 na ampliação ou melhoramento 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;
b) O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
c) 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;
d) (Revogada.)
e) 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 12 meses anteriores à data da transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento previsto na alínea a), salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23;
f) (Revogada.)";

2. Em primeiro lugar, da leitura inicial da norma podemos concluir que poderão beneficiar da exclusão de tributação ínsita os que transmitirem um imóvel, ou parte de imóvel, que seja, na data da transmissão, habitação própria e permanente dos transmitentes;

3. Em segundo lugar, da leitura da alínea e) podemos também concluir que esse estatuto de habitação própria e permanente é comprovado pela coincidência entre o domicílio fiscal dos transmitentes e a morada do imóvel transmitido, nos 12 meses imediatamente anteriores à data da transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento, salvo se a inobservância desse período se tenha devido a circunstâncias excecionais, tal como as elencadas pelo nº23 do mesmo artigo;

4. Analisando o caso apresentado, diz-nos o requerente que, desde 20XX/XX/XX, passou a ser comproprietário, na proporção de ½, do imóvel onde habita desde 20XX, em razão de doação feita pela sua esposa;

5. Nesse sentido, numa eventual venda desse imóvel, e para que possa beneficiar da exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, o período mínimo durante o qual o requerente deverá ter a qualidade de comproprietário é de 12 meses contados da data de aquisição desse direito;

6. Mais deve ser acrescentado que o afastamento total da tributação dos eventuais ganhos obtidos com a venda do dito imóvel implica que 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 na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino, isto sem prejuízo do cumprimento dos demais pressupostos do regime;

7. Isso significa, atento a última observação do requerente, que o valor a reinvestir, sem recurso ao crédito, nunca poderá ser inferior ao valor de realização - no caso, cada cônjuge terá de reinvestir 50% do valor obtido com a dita venda, sob pena de ficar sujeito à tributação da respetiva diferença, nos termos do nº9 do artigo 10º do Código do IRS.

CONCLUSÃO

Para efeitos da aplicação da exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS o estatuto de habitação própria e permanente é comprovado pela coincidência entre o domicílio fiscal dos transmitentes e a morada do imóvel transmitido, nos 12 meses imediatamente anteriores à data da transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento, salvo se a inobservância desse período se tenha devido a circunstâncias excecionais, tal como as elencadas pelo nº23 do mesmo artigo.
Nesse sentido, para que o requerente possa beneficiar dessa exclusão de tributação o período mínimo durante o qual deverá ter a qualidade de comproprietário é de 12 meses contados da data de aquisição desse direito.
Considerando a última observação do requerente, o valor a reinvestir, sem recurso ao crédito, nunca poderá ser inferior ao valor de realização - no caso, cada cônjuge terá de reinvestir 50% do valor obtido com a venda do imóvel onde agora reside, sob pena de ficar sujeito à tributação da respetiva diferença, nos termos do nº9 do artigo 10º do

Código do IRS.