FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: VENDA DE IMÓVEL BEM PRÓRIO DE UM DOS CÔNJUGES - SEPARADOS DE FACTO - TRIBUTAÇÃO EM SEDE DE MAIS-VALIAS.

Processo: 29309, com despacho de 2026-11-25, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: DO PEDIDO

Vem o requerente, XXXXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXX, solicitar parecer vinculativo relativo à seguinte situação:
- Está casado, desde 20XX, em regime de bens adquiridos.
- Até ao ano de 20XX sempre viveu com a esposa, partilhando a mesma moradia.
- A esposa reparte as suas atividades entre XXXXXXX, e XXXXXX, e o requerente deslocava-se, diariamente, e até ao ano de 20XX, para o seu local de trabalho, no XXXXX.
- Depois de passar por um período de desemprego ingressou, há cerca de 3 anos, na empresa XXXXXXXX, SA, com o NIF XXXXXXXXX, com sede em XXXXX.
- Desde o ano de 20XX deixou de residir com a esposa, pois teve de passar e residir em XXXXXX.
- Já obteve da empresa onde trabalha a informação que vai passar a fazer parte dos quadros da mesma por tempo indeterminado.
- Tem, assim, uma situação complicada, com a esposa a trabalhar num lado e o requerente a trabalhar noutro, longe da esposa.
- Decidiram, então, vender a moradia comum, logo que apareça um comprador, para poderem adquirir dois imóveis no intuito de residirem separadamente.
- Face ao exposto, e no âmbito do artigo 10º do CIRS, dado que a habitação comum, em XXXXXXXXX, terá de ser vendida com o objetivo antes enunciado, pergunta:
Poderá ocorrer uma isenção de mais-valias, considerando que ficarão com residências e moradas fiscais diferentes, passando, também, na modelo 3 de IRS, a figurarem como separados de facto?

FACTOS

Feita a consulta às bases de dados da Autoridade Tributária e Aduaneira, foram obtidos os seguintes elementos:
a) O requerente apresentou a Modelo3 XXXXXXXXXX, relativa aos rendimentos do ano de 20XX, no estado de casado, com o NIF XXXXXXXXX, tendo optado pela tributação conjunta dos rendimentos do agregado.
b) O domicílio fiscal do requerente é Rua XXXXXXX - XXXX XXX XXXXXXXXX, desde 20XX-XX-XX, coincidindo com o domicílio fiscal da esposa do requerente, NIF XXXXXXXXX, esse desde 20XX-XX-XX.
c) A essa morada corresponde o imóvel com o artigo XXXX, urbano, da freguesia XXXXXX, inscrito na matriz desde 20XX, titulado pela esposa do requerente, NIF XXXXXXXXX.
d) O artigo XXXX, urbano, da freguesia XXXXXX, tem como proveniência o artigo urbano - terreno para construção, XXXX, da mesma freguesia.
e) O artigo XXXX, urbano, da freguesia XXXXXX, chegou à titularidade da esposa do

requerente por doação de sua mãe, NIF XXXXXXXXX, conforme participação de imposto de selo nºXXXXXX.

INFORMAÇÃO

1. Em razão da adaptabilidade do imposto sobre o rendimento às diferentes realidades sociais, facto ao qual o legislador fiscal não pode ficar indiferente, na lei do Orçamento de Estado para o ano de 1991, em concreto no seu artigo 24º, foi alterado o artigo 63º do Código do IRS, tendo sido adicionado o nº3, numa redação que ainda perdura, e que contempla as situações em que os cônjuges, por interrupção da sociedade conjugal, estão separados de facto, não partilhando, por isso, a mesma morada, prevendo-se, nesses casos, uma tributação análoga à dos solteiros, divorciados e viúvos, ainda que na vigência do casamento;

2. Todavia, subsistindo o casamento, o diferente tratamento fiscal não influi nos efeitos civis decorrentes da compra e, ou, alienação de direitos reais sobre bens imóveis, continuando, no caso em que o regime de casamento for o regime supletivo - o que se presume na presente situação, a verificar-se, para efeitos fiscais, as consequências e implicações daí decorrentes;

3. Tendo isso em consideração, e avançando para a situação exposta, temos que o requerente aventa o cenário de vender a moradia que é, atualmente, a habitação própria e permanente do agregado familiar, isto em razão da sua situação profissional, que o obrigará a residir permanentemente em XXXXX, passando, por isso, a entregar a sua declaração de IRS no estado de separado de facto, visto que deixará de residir com a sua esposa, que por sua vez manterá o seu centro de interesses na atual zona de residência - XXXXXXXXX;

4. Questiona, assim, se dentro desse circunstancialismo, poderá beneficiar da exclusão de tributação das mais-valias obtidas com essa eventual venda, caso venha a aplicar o produto obtido com a mesma na compra de duas habitações, uma para si, em XXXXX, e outra para a mulher, na zona de XXXXXX - XXXXXX;

5. Relembrando, então, o nº5 do artigo 10º do Código do IRS:
"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.)";

6. Ora, o legislador é muito claro ao afirmar que o valor de realização resultante da venda de um imóvel, antes habitação própria a permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, terá de ser 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;

7. Isto é, ao imóvel vendido, origem do ganho que se pretende eximir à tributação, terá de corresponder um outro imóvel - e apenas um, comprado, construído e, ou, melhorado, que deverá ter o mesmo destino - ser a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;

8. Por conseguinte, continuando o requerente casado, ainda que separado de facto, as aquisições a realizar serão sempre bens comuns do casal, atento o disposto na alínea b) do artigo 1724º do Código Civil;

9. Nesse sentido e perante esse facto, face à redação do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, apenas uma aquisição poderá preencher os pressupostos do regime, sem prejuízo do cumprimento das demais exigências, nomeadamente a necessidade de afetação do imóvel de destino à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;

10. Isso porque, não obstante a circunstância de estarmos perante um casal separado de facto, o certo é que, persistindo o casamento, não existe, em termos civis, uma separação jurídica do casal, razão que impossibilita o desmembramento do valor de realização para efeitos de reinvestimento;

11. No entanto, acresce aqui dizer que o imóvel em causa, por ter sido construído em terreno que era um bem próprio da esposa do requerente, assume, para todos os efeitos, a qualidade de bem próprio da mesma, atento o disposto na alínea b) do nº1 do artigo 1722º do Código Civil, isto sem prejuízo de uma compensação eventualmente devida ao património comum pelas benfeitorias aí realizadas;

12. Ainda assim, entende-se que na venda de um imóvel, bem próprio de um dos cônjuges e habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, é de aceitar, para efeitos do regime de reinvestimento previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, a aplicação do respetivo valor de realização na compra de um 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, que depois venha a ser um bem pertença do património comum do casal.

CONCLUSÃO

O nº3 do artigo 63º do Código do IRS contempla as situações em que os cônjuges, por interrupção da sociedade conjugal, estão separados de facto, não partilhando, por isso, a mesma morada, prevendo-se, nesses casos, uma tributação análoga à dos solteiros, divorciados e viúvos, ainda que na vigência do casamento.
Todavia, subsistindo o casamento, o diferente tratamento fiscal não influi nos efeitos civis decorrentes da compra e, ou, alienação de direitos reais sobre bens imóveis, continuando, no caso em que o regime de casamento for o regime supletivo - o que se presume na presente situação, a verificar-se, para efeitos fiscais, as consequências e implicações daí decorrentes.
Por conseguinte, continuando o requerente casado, ainda que separado de facto, as aquisições que vierem a ser realizadas serão sempre bens comuns do casal, atento o

disposto na alínea b) do artigo 1724º do Código Civil.
Nesse sentido e perante esse facto, face à redação do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, apenas uma aquisição poderá preencher os pressupostos do regime, isso porque, não obstante a circunstância de estarmos perante um casal separado de facto, o certo é que, persistindo o casamento, não existe, em termos civis, uma separação jurídica do casal, razão que impossibilita o desmembramento do valor de realização para efeitos de reinvestimento.
Então, no caso de uma eventual venda do imóvel que é a habitação própria e permanente do sujeito passivo - requerente, ou do seu agregado familiar, uma eventual exclusão de tributação dos ganhos obtidos com essa venda só será possível pela aplicação, na totalidade, do valor de realização na aquisição de um, e apenas um, imóvel, terreno para construção de imóvel e, ou, respetiva construção, ou ampliação ou melhoramento de outro imóvel, qualquer uma dessas situações, desde que o imóvel objeto de reinvestimento sirva, exclusivamente, para o mesmo destino - a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.