FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: REGIME DE REINVESTIMENTO - AQUISIÇÃO DE HPP EM DOIS MOMENTOS DISTINTOS.

Processo: 29899, com despacho de 2026-11-26, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: DO PEDIDO

Vem o requerente, XXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXX, solicitar parecer vinculativo relativo à seguinte situação:
- No seguimento do pedido de informação vinculativa anterior teve conhecimento de que o facto de o imóvel alienado se encontrar exclusivamente em seu nome, e o imóvel anteriormente adquirido se encontrar registado em seu nome, e em nome da sua companheira - com quem vive em União de Facto há 10 anos, apenas metade do montante reinvestido poderia ser considerado para efeitos de reinvestimento.
- Atendendo a que apenas agora tomou conhecimento desse enquadramento, e sendo sua intenção prévia proceder à liquidação total do empréstimo contraído para a aquisição do imóvel adquirido em conjunto com a sua companheira, vem solicitar um esclarecimento adicional quanto à seguinte questão:
- Caso venha a adquirir, no período mínimo estritamente necessário para tratar das burocracias do empréstimo junto do banco, a quota-parte do imóvel atualmente propriedade da sua companheira, passando, nesse momento, a ser o único proprietário desse imóvel, poderá o valor total de aquisição desse imóvel - €XXXXXXX, ser considerado, na íntegra, como reinvestimento para efeitos de exclusão de tributação das mais-valias?

FACTOS

Consultado o sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira retiraram-se os seguintes elementos:
a) Em 20XX-XX-XX o requerente adquiriu, no estado de solteiro maior, o artigo urbano XXXX, da freguesia XXXXXX, pelo valor de €XXXXX,XX.
b) Esse mesmo artigo, com um valor patrimonial tributário à data de €XXXXXX,XX, veio a ser alvo de obras, com emissão de licença de utilização em 20XX/XX/XX e entrega da modelo 1 de IMI com o registo XXXXXXX, tendo o artigo obtido nova avaliação no valor de €XXXXXX,XX.
c) Em 20XX-XX-XX o requerente adquire, em conjunto e em partes iguais, com o NIF XXXXXXXXX, o artigo urbano XXXX, fração X, da freguesia XXXXXX, pelo valor global de €XXXXXX,XX, conforme declaração de IMT XXXXXX/20XX, de XX/XX, correspondendo à sua parte o valor de €XXXXXX,XX.
f) Finalmente, a declaração de IMT XXXXXXX/20XX, de XX/XX, revela a venda, por parte do requerente, e pelo valor de €XXXXXXX,00, do artigo urbano XXXX, da freguesia XXXXXXX.

INFORMAÇÃO

1. Relembrando o regime de reinvestimento previsto no nº5 do artigo 10º do Código do

IRS, temos:
"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. O regime prevê, assim, a possibilidade de excluir de tributação as mais-valias decorrentes da transmissão onerosa de um bem imóvel afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e funciona, nesse sentido, como uma norma de delimitação negativa da incidência, cumpridos que sejam os seus pressupostos;

3. Uma das suas características muito próprias do regime reside na janela temporal em que o dito reinvestimento pode ser feito, pois que tendo como referência a data da realização, o sujeito passivo pode optar por realizar esse reinvestimento prospectivamente - nos 36 meses posteriores à data da venda, ou retrospetivamente - nos 24 meses anteriores à data da venda;

4. Outra particularidade a ser considerada neste mecanismo de afastamento da tributação é a obrigatoriedade de a um imóvel transmitido ter de corresponder a aquisição da propriedade de um outro imóvel, de um terreno para construção de imóvel e, ou, a respetiva construção, ou a ampliação, ou melhoramento, de outro imóvel, todos exclusivamente com o mesmo destino - a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;

5. Por conseguinte, o legislador prevê expressamente a possibilidade de o reinvestimento ser repartido no tempo - atente-se no caso de uma compra de terreno para construção, e posterior construção do imóvel, mas não contempla a hipótese de que esse mesmo reinvestimento seja repartido quanto ao objeto;

6. Essa conclusão pode ser retirada relativamente a qualquer um dos cenários tipificados, na medida em que na situação de compra de um terreno para construção, ou de um imóvel para posterior melhoramento, o objeto final terá de ser, sempre, um imóvel destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, do qual o terreno para construção adquirido, ou o imóvel entretanto ampliado e, ou, melhorado, serão parte indissociável;

7. Com base nessa premissa, o reinvestimento feito em parte da propriedade de um imóvel, ocorrido nos 24 meses anteriores à data de realização, acompanhado de reinvestimento feito na aquisição do mesmo imóvel, desta feita nos 36 meses posteriores à data de realização, não contraria, de todo, o desenho feito pelo legislador, articulado no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, porquanto embora exista uma repartição temporal do dito reinvestimento, o objeto é o mesmo;

8. Então, respondendo à questão colocada pelo requerente, se o mesmo vier a adquirir, nos 36 meses posteriores à data de realização, a quota-parte do imóvel atualmente propriedade da sua companheira, passando, nesse momento, a ser o único proprietário desse imóvel, o valor gasto nessa aquisição poderá ser considerado como reinvestimento para efeitos de afastamento da tributação das mais-valias, desde que cumpridos os demais pressupostos do regime.

CONCLUSÃO

O reinvestimento feito em parte da propriedade de um imóvel, ocorrido nos 24 meses anteriores à data de realização, acompanhado de reinvestimento feito na aquisição do mesmo imóvel, desta feita nos 36 meses posteriores à data de realização, não contraria, de todo, o desenho feito pelo legislador, articulado no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, porquanto embora exista uma repartição temporal do dito reinvestimento, o objeto é o mesmo.

Nesse sentido, se o requerente vier a adquirir, nos 36 meses posteriores à data de realização, a quota-parte do imóvel atualmente propriedade da sua companheira, passando, nesse momento, a ser o único proprietário desse imóvel, o valor gasto nessa aquisição poderá ser considerado como reinvestimento para efeitos de afastamento da tributação das mais-valias, desde que cumpridos os demais pressupostos do regime.