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 BEM COMUM E REINVESTIMENTO EM BEM PRÓPRIO - UNIDOS DE FACTO.

Processo: 30225, com despacho de 2026-11-26, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: DO PEDIDO

Vem XXXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXX, solicitar parecer vinculativo em sede de exclusão de tributação, por reinvestimento, apresentando a seguinte situação:

- O requerente encontra-se em situação de união de facto desde o ano de 20XX;
- É comproprietário, em igualdade de quotas com a companheira, num imóvel adquirido em 20XX, para habitação própria e permanente, que pretende alienar em 202X/202X;
- Pretende reinvestir a totalidade do valor de realização na construção de uma nova habitação própria e permanente, em terreno pertencente exclusivamente à companheira, ficando o imóvel final apenas em nome desta, admitindo-se um eventual casamento em regime de comunhão de adquiridos.

Com base nos factos acima descritos coloca as seguintes questões:

- Pode o requerente, não proprietário do dito terreno, beneficiar da exclusão de tributação de mais-valias, nos termos do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, relativamente à quota parte do imóvel alienado, sendo o reinvestimento efetuado na construção de uma habitação própria e permanente em terreno pertencente exclusivamente à sua companheira?
- A eventual celebração de casamento sob o regime de comunhão de adquiridos, antes da conclusão da construção e inscrição matricial do imóvel, permite a consideração do reinvestimento em comum, para efeitos da aplicação do referido regime de exclusão de tributação?

FACTOS

Consta da base de dados da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) que o domicílio fiscal do requerente corresponde à morada do imóvel, sito em XXXXXXXX, na Rua XXXXXXXXX, nºX, XXXX, XXXXXX, artigo urbano XXXXX, fração X, no qual é comproprietário numa quota de 50%, 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 comproprietário, na proporção de 50%, de um imóvel que constitui a sua habitação própria e permanente (HPP), em conjunto com a companheira;

2. O mesmo pretende alienar o dito imóvel, com vista ao reinvestimento do respetivo valor de realização na construção de uma nova habitação própria e permanente, a edificar num terreno cuja propriedade é exclusiva da companheira;

3. Nesse sentido, pretende beneficiar da exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, não obstante indicar vir a reinvestir na construção de habitação própria e permanente em terreno pertencente exclusivamente a sujeito passivo diverso;

4. Ora, nos termos que para aqui relevam a alínea a) do nº1 do artigo 10º do Código do IRS dispõe que constituem mais-valias os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis;

5. Por seu lado o nº5 do mesmo artigo permite a exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis antes destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, determinadas condições, a saber:
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 o ano da alienação;
d) 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, salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23.

6. Então, para que a exclusão de tributação opere, ao sujeito passivo alienante terá de corresponder, obrigatoriamente, o mesmo sujeito passivo adquirente;

7. Isto porque o valor obtido com a alienação de uma HPP terá de ser aplicado, total, ou parcialmente, 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;

8. Dito isso, o regime da União de Facto é regulado pela lei nº 7/2001, e segundo o mesmo considera-se União de Facto a vivência, em condições análogas às dos cônjuges - comunhão de leito, mesa e habitação, durante pelo menos dois anos;

9. Todavia, 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;

10. Nesse sentido, se um imóvel for adquirido apenas 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;

11. Consequentemente, caso um casal, em situação de União de Facto, pretenda que um imóvel a adquirir integre a esfera jurídica de ambos, em condições de paridade, deverá proceder à respetiva aquisição em regime de compropriedade, nos termos do disposto no artigo 1403º do Código Civil, estipulando expressamente a titularidade em partes iguais, isto é, na proporção de 50% para cada um dos adquirentes;

12. Voltando ao caso em análise, importa considerar que sendo o terreno propriedade exclusiva da companheira do requerente, do reinvestimento aí a realizar pelo mesmo nunca resultará qualquer tipo de propriedade - porquanto a propriedade plena existente abarcará todas as construções a realizar no dito terreno;

13. Mais a mais, mesmo que no decurso das ditas obras o casal, unido de facto, decida casar-se sob o regime de bens supletivo - comunhão de adquiridos, o terreno em causa nunca perderá as suas características de bem próprio, atento a alínea a) do nº1 do artigo 1722º do Código Civil;

14. Acerca deste mesmo assunto, o recente Acórdão do STJ nº 09/2025 veio uniformizar a jurisprudência relativa à qualificação de uma habitação construída por ambos os cônjuges, casados no regime da comunhão de bens adquiridos, num terreno que era propriedade exclusiva de apenas um deles;

15. Nesse sentido, o tribunal concluiu que uma obra edificada com dinheiros ou bens comuns não deveria ser classificada como uma benfeitoria, nem tratada à luz do regime da acessão imobiliária, ou da regra de aquisições mistas do artigo 1726º do Código Civil, consistindo antes na criação de uma coisa nova;

16. Por conseguinte, ficou estabelecido que por força do princípio aplicável aos direitos reais, o direito de propriedade sobre o terreno estender-se-ia à habitação, passando o conjunto a ser considerado um bem próprio do cônjuge que já era titular do lote;

17. Para obstar ao enriquecimento sem causa e assegurar o reequilíbrio patrimonial em caso de dissolução do matrimónio e consequente partilha de bens, o mesmo Acórdão determinou que essa integração criava um crédito de compensação. Dessa forma, o património comum do casal ganhava o direito a ser ressarcido pelo património do cônjuge proprietário da coisa nova, de modo a repor o valor despendido com a construção;

18. Face a tudo o exposto, são de retirar as seguintes conclusões:
a) Não pode o requerente beneficiar da exclusão de tributação de mais-valias, nos termos do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, se o reinvestimento for efetuado na construção de uma habitação própria e permanente em terreno pertencente exclusivamente à sua companheira;
b) Ainda que ocorra a celebração de casamento entre o requerente e aquela que é a sua atual companheira, sob o regime de comunhão de bens adquiridos, antes da conclusão da construção e inscrição matricial do dito imóvel, isso não é facto suficiente para permitir a consideração do reinvestimento em comum, para efeitos da aplicação do regime de exclusão de tributação previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, porquanto o imóvel e o terreno, no seu conjunto, continuarão a ser, para todos os efeitos, um bem próprio da futura esposa.

CONCLUSÕES

No caso em concreto não pode o requerente beneficiar da exclusão de tributação de mais-valias, nos termos do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, se o reinvestimento a

realizar for efetuado na construção de uma habitação própria e permanente em terreno pertencente exclusivamente à sua companheira.
Mais deve ser dito que ainda que ocorra a celebração de casamento entre ambos, sob o regime de comunhão de bens adquiridos, antes da conclusão da construção e inscrição matricial do dito imóvel, tal facto não permite considerar o reinvestimento em comum, para efeitos da aplicação do regime de exclusão de tributação previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, porquanto o imóvel e o terreno, no seu conjunto, continuarão a ser, para todos os efeitos, um bem próprio da futura esposa.