

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação onerosa de HPP - comproprietário prescinde de parte do valor da venda em favor de outro comproprietário
Processo:	21761, com despacho de 2025-01-31, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	<p>Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à tributação em IRS da situação abaixo descrita:</p> <p>Em julho de 2021 irá divorciar-se, o qual corre por mútuo consentimento entre as partes;</p> <p>Dois dias antes do divórcio será vendida a casa de família, tendo a requerente intenção de adquirir casa própria, e sobre a qual já terá dado sinal para esse efeito;</p> <p>Por razões que se prendem com a vida pessoal e financeira durante a vigência do casamento, o seu marido decidiu prescindir da divisão, em 50% do montante a receber com a venda, após pagamento da comissão da imobiliária e das hipotecas bancárias que recaem sobre o imóvel, recebendo apenas o montante de € 30.000;</p> <p>Assim, pretende saber de que forma deverá ser declarada tal situação à Autoridade Tributária e como serão calculadas as mais-valias e outros impostos, uma vez que irá receber um montante próximo dos € 90.000, a aplicar parcialmente na aquisição do novo imóvel para habitação permanente. Sendo que, no caso do seu futuro ex-marido, poderá não utilizar a quantia de € 30.000 com o mesmo fim.</p>

INFORMAÇÃO

1. Como ponto prévio, importa esclarecer que esta Direção de Serviços apenas tem competência para apreciar questões relacionadas com o IRS, sendo sobre este imposto que incidirá a presente informação.
2. Por outro lado, e conforme estabelecido no n.º 4 do artigo 68º da Lei Geral Tributária, o pedido tem de ser apresentado pelo próprio ou por outros interessados ou seus representantes legais. Ora, no caso, não tendo a contribuinte interesse direto na situação tributária ocorrida na esfera tributária do ex-cônjuge, nem tendo junto ao pedido documento que legitime a sua intervenção no procedimento, é de concluir que se apresenta sem legitimidade para obter esclarecimentos quanto à situação tributária do ex-companheiro.
3. Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS, conjugado com o n.º 3 do mesmo artigo, constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem, designadamente da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, considerando-se os mesmos obtidos no momento da prática dos atos.
4. Assim sendo, e pese embora, no caso, um dos alienantes ter optado por não receber na totalidade as importâncias a que tinha direito, o que mais não resulta que de um acordo entre as partes, mesmo que eventualmente documentado, certo é que o direito de propriedade se transmitiu no ato da escritura do imóvel, em momento prévio ao divórcio, pelo que, e na "ratio" do estabelecido no n.º 3 do artigo 10.º do CIRS, os

ganhos consideram-se obtidos em tal data, quando ocorreu a transmissão do direito real sobre os bens.

5. Consequentemente, o facto de ter efetivamente recebido mais valores do que tinha legalmente direito, tal prefigura uma decisão entre as partes sem implicações ao nível fiscal. Assim, está a contribuinte obrigada ao cumprimento da obrigação declarativa, indicando a alienação na quota parte em que é comproprietária (50%).

6. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código de IRS (na redação em vigor à data dos factos), são excluídos de 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, cumulativamente:

- 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 ampliação ou melhoramento de outro, exclusivamente com o mesmo destino;
- O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
- 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.

7. Por outro lado, deverá ainda atender-se ao disposto na alínea a) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, que exige que o imóvel objeto de reinvestimento seja afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.

8. Do exposto decorre que deve inscrever na declaração modelo 3 do IRS/2021, os valores correspondentes à alienação onerosa de 50% do imóvel relativamente ao qual a questão se coloca e manifestar a sua intenção, individual, de reinvestimento, caso verifique/venha a verificar os requisitos acima elencados.