

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de 2 imóveis afetos a HPP - reinvestimento em 2 imóveis afetos a HPP do agregado familiar
- Processo: 21919, com despacho de 2025-03-23, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de beneficiar da exclusão de tributação por reinvestimento, na situação que abaixo descreve:
- É casado no regime de separação de bens;
 - Em 2018 alienou a sua habitação própria e permanente (HPP), que se encontrava só em seu nome, que designa por habitação A;
 - O cônjuge alienou em junho 2021 a sua HPP, de quem era a única proprietária, que designa por habitação B;
 - No meio dos dois eventos de venda, em outubro de 2020 adquiriram novo imóvel para habitação própria permanente, que designa por habitação C;
 - Na declaração modelo 3 de IRS do ano de 2020, o requerente manifestou o reinvestimento do valor realizado na venda do imóvel "habitação A", na compra da habitação C, na sua quota-parte de 50%;
 - Idêntico procedimento, pretendia adotar o cônjuge ao reinvestir o valor realizado na habitação B na aquisição da habitação C, através da amortização do crédito à habitação efetuado;
 - No entanto, por motivos de alteração de vida profissional, passaram a ter necessidade de habitar durante a semana em locais diferentes e, como tal, de comprar outra habitação em outra localidade, designada por habitação D.
- Pretende saber:
- Se podem efetuar essa compra e ter cada um dos cônjuges uma habitação própria permanente dado que irão habitar durante a semana em casas diferentes para efeitos de IRS?
 - Se, sendo casados em separação de bens e com 2 filhos menores, têm de ter a mesma morada em termos de IRS, ainda que façam o IRS em separado?
 - Dado que compraram o imóvel C como habitação própria permanente dos 2 e como tal pagaram o IMT como habitação própria permanente é possível agora o cônjuge adquirir o imóvel D como habitação própria permanente dela acertando o valor que pagou de IMT na sua quota parte da habitação C para habitação secundária dela e assim investir as mais valias da venda da habitação B nesta nova casa, habitação D?

INFORMAÇÃO

1. A apreciação do pedido é efetuada tendo por base a legislação anterior à introduzida pela Lei nº 56/2023, de 06 de outubro (programa mais habitação).
2. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente (HPP) 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 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;

- 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.

3. Determina o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS que não haverá lugar a tal benefício, no caso de reinvestimento na aquisição de terreno ou construção de imóvel, se o sujeito passivo não requerer a inscrição na matriz do imóvel decorridos 48 meses desde a data de realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado familiar até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

4. O princípio subjacente à exclusão de tributação nos termos supra enunciados, que remonta ao início do Código do IRS, faz eco de algo que é extremamente frequente na generalidade dos ordenamentos jurídicos, ou seja, a não tributação das mais-valias mediante a transmissão onerosa de imóvel destinado à habitação de sujeito passivo, quando o respetivo valor de realização seja reinvestido em imóvel com igual finalidade.

5. Consequentemente, para que os ganhos obtidos sejam excluídos de tributação ao abrigo do regime do reinvestimento, é necessário que haja uma relação única e direta entre a HPP que se aliena e a HPP que se adquire. Por outras palavras, para haver lugar à referida exclusão tributária, a lei exige que o valor de realização de um imóvel que constituía a HPP do sujeito passivo (imóvel de partida) seja reinvestido noutra imóvel exclusivamente com o mesmo destino (imóvel de chegada).

6. Porquanto o conceito de residência permanente corresponde ao local onde se tem centrada a vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, o local onde se pernoita, se tomam as refeições, se recebem familiares e amigos, onde, em suma, se tem constituído o lar com todo o ritual e laços que lhe estão associados e lhe são próprios. E são traços constitutivos e indispensáveis da residência permanente, a habitualidade, a estabilidade e a circunstância de constituir o centro da organização da vida doméstica. Daqui resulta que tem de ser única em cada momento.

7. Entende-se, assim, que a lei só prevê a possibilidade de se considerar, para efeitos de reinvestimento, e de acordo com o conceito de HPP, a aquisição da propriedade de uma única habitação própria e permanente para o agregado familiar (imóvel de chegada), ainda que os valores de realização advenham da alienação de dois imóveis (imóveis de partida), cuja propriedade pertencia, individualmente, a cada um dos cônjuges, e que em momentos diferentes constituíram as suas HPP.

8. Nesta conformidade, e face ao exposto, a habitação designada por "D" não poderá ser objeto de reinvestimento para efeitos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.