

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação onerosa de imóvel - reinvestimento em obras com imóvel, de que é herdeiro, e se encontra arrendado

Processo: 22075, com despacho de 2025-04-09, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à seguinte questão:

- O seu pai faleceu em novembro de 2019;
- Na sequência do óbito, sucederam-lhe como únicos herdeiros sua mãe e o próprio;
- A sua mãe, face ao seu estado de saúde, e incapacitada da visão, reside, desde março de 2020, numa Casa de Repouso;
- Em dezembro de 2020 (com efeitos a 1 de setembro de 2019) foi nomeado seu acompanhante, no âmbito do regime de maior acompanhado;
- A habitação onde os seus pais residiam, tem como, atual, proprietário a herança indivisa aberta em nome do seu pai, constando o próprio requerente e sua mãe como herdeiros da referida Herança Indivisa;
- Em julho de 2021 efetuou a escritura de venda do apartamento onde residia;
- Desde essa data que se encontra a residir de forma permanente na habitação, que apresentava sinais de desgaste e deterioração, pelo que houve a necessidade de efetuar obras de reabilitação;
- As obras foram iniciadas no início de maio de 2021, tendo a empresa contratada para tal efeito já procedido à emissão de diversas faturas em seu nome, inclusivamente em data anterior à data da escritura de venda do imóvel onde residia (julho de 2021).
- Assim, coloca-se a questão de saber, no que concerne à tributação de mais-valias de imóveis e considerando o disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, se será possível abater, em sede de IRS, as despesas que suportou com as obras de reabilitação e, a ser assim, de que forma.

INFORMAÇÃO

1. O prédio em questão consta como sendo propriedade da Herança Indivisa aberta por óbito do pai do requerente.
2. A questão consiste em saber se o facto de o imóvel integrar o acervo hereditário da herança indivisa aberta por óbito do pai do requerente, na qual lhe coube uma quota ideal de $\frac{1}{2}$, entendendo-se assim que este detém um direito sobre a herança, mas não um direito sobre o bem imóvel, é enquadrável na qualificação de habitação própria do requerente, conforme exigido pelo artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, para efeitos de aceitação, a título de reinvestimento, das obras de melhoramento/reabilitação que no mesmo terão sido efetuadas.
3. A herança indivisa diz respeito ao património deixado pelo autor da sucessão, aceite pelos respetivos herdeiros, que ainda não foi partilhado. É assim uma fase intermédia do processo de distribuição dos bens a herdar.
4. Desde que é aberta a sucessão até à partilha dos bens deixados pelo falecido, todo o

património se encontra na indivisão, sendo que todos os direitos e obrigações em relação à herança cabem aos herdeiros, à exceção dos que se extinguem pela morte do seu autor.

5. O quinhão hereditário é a fração ou quota da herança a que tem direito o herdeiro.

6. Só depois da partilha é que a comunhão hereditária - que é uma comunhão de mão comum ou património coletivo é desfeita e, assim, o herdeiro poderá ser proprietário ou comproprietário de determinado(s) e concreto(s) bem(ns) da herança.

7. O herdeiro só é considerado titular de um direito concreto sobre bem ou bens da herança após ter sido efetuada a partilha, sendo certo que esse direito retroage ao momento da abertura da sucessão.

8. Outrossim, passa-se a informar, no que para o efeito releva, que:

- Nos termos do artigo 10.º, n.º 5, 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 (à data do pedido):

. 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 previsto na alínea anterior 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.

- De acordo com o estabelecido no n.º 6 do mesmo artigo e diploma legal, não haverá lugar a tal benefício, quando:

. Tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento;

. Nos demais casos, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

9. Posto isto, mais importa informar que o rés-do-chão do imóvel em questão consta como locado pela herança Indivisa aberta por óbito do pai do requerente.

10. Ora, tratando-se de um imóvel objeto de arrendamento e gerador de rendimentos prediais declarados, em sede de IRS, quer pelo requerente, quer por sua mãe, não colhe, à data, a pretensão de reinvestimento manifestada. Por outro lado, também não foi junto ao pedido qualquer documento comprovativo das obras que, alegadamente, terão sido efetuadas no imóvel e/ou em que parte.

11. Assim, e face ao vertido na presente informação, não se pode anuir que o imóvel constitui a habitação própria e permanente do requerente, nem que as obras realizadas

se destinaram apenas à parte do imóvel em que é comproprietário. Termos em que as despesas alegadamente suportadas com as obras de reabilitação não se enquadram no benefício fiscal do reinvestimento previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS.