

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 imóvel cuja propriedade pertence ao cônjuge
- Processo: 22476, com despacho de 2025-06-17, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de poder beneficiar do regime de exclusão tributária, por reinvestimento, na situação que abaixo se descreve:
- Em maio de 2016, a requerente e o seu marido, adquiriram um apartamento sito no Concelho de O....
 - O imóvel constitui a habitação própria e permanente do agregado, existindo um crédito hipotecário, com um capital em dívida que ascende os 3x.000,00.
 - Em abril de 2021 faleceu o pai da requerente.
 - Em setembro de 2021 foi efetuada partilha parcial com a sua mãe, tendo sido partilhado o prédio misto, sito no Concelho de Ovar, inscrito sob o artigo urbano 1xxx e artigo rústico 1xxx.
 - Face ao falecimento do seu pai e da partilha feita com a sua mãe, ponderam vender o apartamento e, com o resultado dessa venda, pretendem fazer obras de restauro no imóvel adquirido na partilha.
 - Essas obras passam pela melhoria da eficiência energética, com o revestimento térmico das paredes e teto, substituição das janelas e portas e instalação de sistema de aquecimento solar de águas e de geração energética para autoconsumo. Passam, também, pela melhoria do conforto e usabilidade da habitação ao nível dos interiores e alguns arranjos no exterior. As obras serão feitas sem recurso ao crédito.
- Porque não obteve uma resposta unânime, pretende saber:
- Se as referidas obras serão aceites, na totalidade, como reinvestimento, no caso de vender o apartamento e a referida casa passar a ser a habitação própria e permanente do agregado, isto considerando que o imóvel foi adquirido por partilha, com abdicação de tornas, tendo em consideração os seguintes pressupostos:
 - i) Valor de aquisição do apartamento - 86.500,00;
 - ii) Gastos com escritura, IS e IMT - 1.500,00;
 - iii) Valor em dívida ao banco - 33.000,00;
 - iv) Valor de Venda - 162.500,00;
 - Se, pelo contrário, o reinvestimento será apenas aceite pela metade, com os restantes 50% - os do marido, a serem tributados.

INFORMAÇÃO

1. De acordo com o nº5 do artigo 10º do Código do IRS (redação em vigor à data de maio/2025) "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. Interessa assim, desde já, sublinhar que no regime de reinvestimento, a um sujeito passivo alienante, que por força desse facto jurídico, fica sujeito à tributação - vide alínea a) do nº1 do artigo 10º do Código do IRS, terá de corresponder o mesmo sujeito passivo adquirente, obrigado à aplicação do valor de realização obtido na venda antes ocorrida, 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;

3. Essa conclusão pode ser retirada por via da simples leitura da norma inicialmente transcrita, pois que o legislador é claro ao enunciar que o sujeito passivo que transmite o imóvel, antes sua habitação própria e permanente, tem a obrigação, em caso de reinvestimento posterior à venda, de declarar a sua intenção de reinvestir - vide a alínea c), significando isso uma obrigatória coincidência entre quem vende e quem pretende reinvestir, porquanto o termo sujeito passivo, utilizado nesse contexto, tem como referência o mesmo contribuinte;

4. Na situação em estudo está em causa a alienação de um imóvel, bem comum do casal, e a pretensão de aplicar o produto dessa venda em obras de melhoramento num imóvel adquirido em herança pela requerente, e que por isso, é um bem próprio;

5. Face à dúvida colocada, presume-se que a requerente está casada segundo o regime da comunhão de bens adquiridos, previsto no Código Civil nos artigos 1721º a 1731º, o qual se caracteriza pelo facto de serem apenas comuns os bens que exprimem a colaboração de ambos os membros do casal no esforço patrimonial do casamento;

6. Nesse sentido, e de acordo com o artigo 1722º do Código Civil, não são comuns os bens que cada um tiver ao tempo da celebração do casamento, os bens que a cada um advierem, depois do casamento, por sucessão ou doação, bem como os adquiridos na constância do matrimónio por virtude de direito próprio anterior;

7. Sendo bens próprios, a sua incomunicabilidade permanece até ao término do casamento, seja por divórcio, ou por morte de um dos cônjuges, tendo como consequência, na partilha por divórcio, que cada um receba os seus bens próprios e a sua meação no património comum - vide nº1 do artigo 1689º do Código Civil, replicando-se esse mesmo exercício no caso de óbito de um dos cônjuges, com os bens próprios do falecido a entrarem pela totalidade no cômputo da massa patrimonial transmitida;

8. Então, em termos genéricos, a utilização do produto da venda de um imóvel, bem comum, em obras de melhoria e ampliação a realizar num imóvel, bem próprio do cônjuge, não pode ser considerado reinvestimento para efeitos do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, na medida em que esse bem nunca será um bem comum do casal;

9. Ou seja, respondendo a uma das questões colocadas, sendo o imóvel destinatário das obras de melhoria um bem próprio da requerente, a utilização de 50% do valor de realização nessas ditas obras, por parte do marido, não proprietário, não pode ser considerada reinvestimento para efeitos do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, na medida em que esse bem não é um bem comum do casal;

10. Em consequência do ponto anterior, todos os valores apresentados pela requerente apenas devem ser considerados em 50%, pois somente a sua quota parte pode ser aceite para efeitos do regime de reinvestimento previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, sendo os restantes 50% do marido tributados segundo as regras gerais previstas no Código;

11. Mais deve ser dito que, para além do cumprimento dos restantes pressupostos previstos no regime, as obras de melhoramento, ampliação e, ou, reconstrução, a realizar no imóvel, só poderão ser aceites como reinvestimento em caso de:

a) Se encontrarem devidamente comprovadas, com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente que correspondam a faturas/recibos de quitação que, de uma forma inequívoca, se mostrem relacionadas com as ditas obras no imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no nº5 do artigo 36º do Código do IVA;

b) Serem requeridas/comunicadas à Autoridade Tributária as alterações à matriz do imóvel até decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo o imóvel ser afetado à sua habitação própria e permanente e do agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao de realização, isto de acordo com a alínea b) do nº 6 do artigo 10º do Código do IRS.

CONCLUSÃO

No regime de reinvestimento previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, a um sujeito passivo alienante, que por força desse facto jurídico, fica sujeito à tributação, terá de corresponder o mesmo sujeito passivo adquirente, obrigado à aplicação do valor de realização obtido na venda antes ocorrida, 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.

Por conseguinte, na situação exposta, sendo o imóvel destinatário das obras de melhoria, um bem próprio da requerente - e não comum do casal, a utilização de 50% do valor de realização nessas ditas obras, por parte do cônjuge não proprietário, não pode ser considerada reinvestimento para efeitos do nº5 do artigo 10º do Código do IRS.

Finalmente, as obras de melhoramento, ampliação e, ou, reconstrução, a realizar no imóvel - bem próprio da requerente, só poderão ser aceites como reinvestimento em caso de estrito cumprimento dos critérios explanados no ponto 11 da presente informação.