

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel próprio afeto a HPP do agregado familiar - reinvestimento em obras de ampliação de imóvel próprio do cônjuge para afetação a HPP do agregado familiar
- Processo: 22752, com despacho de 2025-06-10, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre o seguinte:  
- Tenciona reinvestir os ganhos obtidos com a venda da sua habitação própria e permanente (HPP), na ampliação ou melhoria de outro imóvel.  
- Em xx/01/2022 alienou um bem próprio que foi a HPP do agregado familiar até essa data, construído com recurso a crédito, pago pelos dois cônjuges, e pretende reinvestir os ganhos na melhoria, ou ampliação, de outro imóvel que será a nova HPP do agregado familiar, imóvel esse que é um bem próprio da esposa.  
Pretende saber: (i) em nome de quem devem ser emitidas as faturas das obras; (ii) caso as mais-valias lhe sejam imputadas, se poderá efetuar a compra de metade do imóvel à esposa, com a finalidade de o destinar à habitação própria permanente de ambos e restante agregado familiar, podendo dessa forma, e porque passa a ser um bem comum, cumprir com o reinvestimento.

### INFORMAÇÃO

1. De acordo com o nº5 do artigo 10º do Código do IRS (redação em vigor em 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. Por conseguinte, no caso em análise, pretende o requerente reinvestir o valor de realização obtido com a venda de um bem próprio - antes HPP do agregado familiar, em obras a realizar num outro imóvel, bem próprio da esposa, que depois será, também, a HPP do agregado familiar;

5. Presume-se, face à dúvida colocada, que o requerente está casado 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. Portanto, a utilização do produto da venda de um imóvel, bem próprio, 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. No que concerne a uma eventual compra da metade do imóvel da esposa, por parte do requerente, não obstante essa tratar-se de uma questão que não tem natureza fiscal, esclarece-se que é um negócio jurídico que está vedado aos cônjuges, por força do disposto no nº2 do artigo 1714º do Código Civil.

## CONCLUSÃO

No regime de reinvestimento, previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, ao sujeito passivo alienante 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.

No caso em análise, sendo o imóvel destinatário das obras de melhoria e ampliação um bem próprio da esposa, a utilização do valor de realização nessas ditas obras, não pode ser considerado reinvestimento para efeitos do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, na medida em que, conforme explicado nos pontos 6 e 7 da presente informação, esse bem nunca será um bem comum do casal.

Por fim, a compra da metade do imóvel da esposa, por parte do requerente, não obstante essa tratar-se de uma questão que não tem natureza fiscal, é um negócio jurídico que está vedado aos cônjuges, por força do disposto no nº2 do artigo 1714º do Código Civil.