

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel - Reinvestimento na quota-parte de imóvel adquirido por partilhas/divórcio
- Processo: 22803, com despacho de 2025-08-01, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de reinvestimento do valor de realização obtido em novembro de 2021, na situação que abaixo descreve:
- Em xx-06-2019, no estado de casado, adquiriu conjuntamente com a esposa uma moradia (na qual pretende concretizar o reinvestimento) pelo valor de € 3xx.000,00, com recurso ao crédito bancário no montante de € 1xx.000,00, inscrita sob o artigo matricial n.º 6xxx;
 - Em xx-11-2019 foi decretado o divórcio;
 - Em xx-12-2019 celebrou a escritura de partilhas por divórcio, tendo adquirido a parte do imóvel que era do ex-cônjuge e assumindo a totalidade do crédito;
 - Após a celebração da escritura de partilha, mudou o seu domicílio fiscal para essa moradia, inscrita sob o artigo matricial n.º 6xxx;
 - Em xx-11-2021 alienou uma moradia, inscrita sob o artigo matricial n.º 3xxx, pelo valor de € 4xx.000,00. Situação que gerou mais valias em sede de IRS.
- Pretende saber:
- Se pode concretizar o reinvestimento das mais valias obtidas com a venda da moradia na compra da moradia onde atualmente habita?
 - Qual a data que prevalece para efeitos de contagem dos dois anos para reinvestimento antes da venda do imóvel em xx-11-2021, se a data da celebração da escritura de compra (xx.06.2019) ou a data da escritura de partilha (xx.12.2019)?
 - Qual o valor que pode considerar para reinvestimento? O montante de € 3xx.000,00 despendido na aquisição deduzido do valor do empréstimo à habitação obtido?

FACTOS

- Em junho de 2019 adquiriu no estado de casado, conjuntamente com a esposa, o prédio inscrito sob o artigo matricial 6xxx/U/1xxxxx, pelo montante total de € 3xx.000,00, com recurso ao crédito bancário no montante de € 1xx.000,00, conforme registo de IMT 2xxxxx de 2019;
- Em xx-12-2019, em resultado do divórcio, e em consequência de escritura de partilhas, foi-lhe adjudicado (adquiriu ao cônjuge), a metade do imóvel acima identificado (6xxx/U/1xxxxx), pelo valor de € 1xx.000,00, conforme registo de IMT 4xxxxx de 2019, ficando com a totalidade do mesmo que afetou à sua habitação própria e permanente/domicílio fiscal em xx-01-2020;
- Em xx-11-2021, alienou, no estado de divorciado e conjuntamente com o ex-cônjuge, o prédio inscrito sob o artigo matricial 3xx/U/1xxxxx, pelo montante de € 2xx.000,00, cada um, conforme registo de IMT 4xxxxx de 2021, que tinha constituído a sua HPP/domicílio fiscal no período anterior à partilha.

INFORMAÇÃO

1. A questão coloca-se quanto à concretização do reinvestimento do valor de realização obtido com a venda de metade de um imóvel, em novembro de 2021, no estado de divorciado, na aquisição de um outro imóvel em 2 momentos distintos. A saber:

- 50% adquirido no estado de casado, em junho de 2019;
- 50% adquirido por escritura de partilhas por divórcio, celebrada em dezembro de 2019, e mediante compra ao ex-cônjuge.

2. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do 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 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 imóvel, se o sujeito passivo não afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado familiar até decorridos doze meses após o reinvestimento.

4. No que se refere ao imóvel onde se pretende concretizar o reinvestimento, identificam-se dois momentos de aquisição em função do que o sujeito passivo deixa referido e que, nos termos dos artigos 46.º do Código do IRS, são os seguintes:

- junho de 2019 - 50% do imóvel com o valor de aquisição de € 1xx.000,00, correspondente à aquisição de 50% do imóvel, no estado de casado;
- dezembro de 2019 - 50% adquirido por escritura de partilha por divórcio, a título oneroso, cujo valor de aquisição será o que serviu para efeitos de liquidação de IMT/Selo;

5. Por outro lado, considerando que pretende reinvestir em momento anterior ao da alienação do imóvel gerador da mais-valia, deve considerar-se que:

- o imóvel foi alienado em 2021-11-29, e correspondia à HPP/domicílio fiscal do requerente no período anterior à aquisição do imóvel objeto de reinvestimento;
- o imóvel objeto de reinvestimento foi adquirido na quota-parte de 50%, no estado de casado, em junho de 2019; e
- a quota-parte de 50%, por partilha por divórcio, a título oneroso, em dezembro de 2019;

Pelo que só pode ser aceite, para efeitos de reinvestimento, o valor despendido, sem recurso ao crédito, com a aquisição dos 50% do imóvel adquirido por partilha por divórcio, em dezembro de 2019, uma vez que só essa quota-parte foi adquirida no prazo legal estabelecido para o efeito, ou seja, nos 24 meses anteriores à alienação.