

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de dois imóveis adquiridos por cônjuges no estado civil de solteiros - Reinvestimento na aquisição de terreno para construção, no estado civil de casados sob o regime de separação de bens
- Processo: 24380, com despacho de 2025-10-24, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à quantificação do reinvestimento, previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, na situação abaixo descrita, com a particularidade de ter casado em novembro de 2019 sob o regime de separação de bens:
- O requerente:
- Em 2004 comprou apartamento pelo valor de €7x.xxx,00, que destinou à sua habitação própria permanente;
 - Em setembro de 2021 vendeu o imóvel pelo montante de €1xx.xxx,00, tendo liquidado crédito bancário em dívida na importância de € 5x.xxx,00. Pelo que o valor que tem de reinvestir até setembro de 2023 é de € 8x.xxx,00 (€1xx.xxx,00 - €5x.xxx,00).
 - Em julho de 2021 adquiriu, conjuntamente com a esposa, um terreno para construção no montante de €9x.xxx,00. Considerando que o reinvestimento só pode ocorrer em 50% do prédio adquirido, porquanto o imóvel alienado era um bem próprio, significa que ainda lhe falta reinvestir o valor de € 4x.xxx,00 (€ 8x.xxx,00 - € 4x.xxx,00), mediante construção da nova habitação.
- O cônjuge do requerente:
- Em 2004 comprou apartamento pelo valor de €8x.xxx,00 que destinou à sua habitação própria permanente;
 - No ano de 2023 tenciona vender o imóvel pelo montante de €2xx.xxx,00. E liquidando o crédito bancário em dívida, terá de reinvestir a importância de €2xx.xxx,00;
 - Tendo em julho de 2021 adquirido, conjuntamente com o esposo (ora requerente), um terreno para construção no montante de €9x.xxx,00, e considerando que o reinvestimento só pode ocorrer em 50% do prédio adquirido, porquanto o imóvel alienado era um bem próprio, significa que ainda lhe faltará reinvestir o valor de € 1xx.xxx,00 (€ 2xx.xxx,00 - € 4x.xxx,00), mediante construção da nova habitação.
- Pretende saber:
- Quais os valores que necessitam de ser justificados para beneficiar da exclusão de tributação por reinvestimento, que no caso do requerente é de €4x.xxx,00 e da esposa €1xx.xxx,00. Ou existe mais algum montante que tenha de justificar?
 - Caso não recorra a financiamento bancário sob o imóvel objeto de reinvestimento e justificando os valores supra indicados, considera-se comprovado o reinvestimento não estando sujeita a alienação dos imóveis ao pagamento de mais valias em IRS?
 - Na eventualidade de recorrer a crédito bancário no montante de €1xx.xxx,00, este valor é descontado sobre o valor final da casa para efeitos do cálculo do reinvestimento (por exemplo: €5xx.xxx - €1xx.xxx,00 = €3xx.xxx,00 / 2 = €1xx.xxx,00)?

FACTOS

Consultados os elementos constante do sistema informático da AT, bem como o referido pelo requerente na sua petição, relevam os seguintes elementos para

apreciação do pedido:

- Em julho de 2021 o requerente, no estado de casado desde novembro de 2019, sob o regime de separação de bens, procedeu à alienação da fração C do artigo 6xxx/U/08xxxx, pelo valor de €1xx.xxx,00. Este imóvel foi adquirido pelo requerente no estado de solteiro e constituía a sua HPP/domicílio fiscal à data da venda;
- Na mesma data, adquiriu, conjuntamente com o cônjuge, o terreno para construção inscrito sob o artigo matricial 3xxx/U/08xxxx, pelo valor total de € 9x.xxx,00, pelo que lhe coube $\frac{1}{2}$ do mesmo no valor de € 4x.xxx,00;
- Em agosto de 2023, o cônjuge do requerente alienou a fração C do artigo matricial 3xxx/U/08xxxx, pelo valor de € 2xx.xxx,00. Este imóvel foi adquirido no estado civil de solteira e constituía a sua HPP/domicílio fiscal à data da venda.
- Desde o ano de 2020 que o contribuinte apresenta declaração modelo 3 no estado civil de "casado". Os valores declarados no anexo G foram os seguintes:
 - . DM3/2021 (requerente):
 - Alienação do imóvel com identificação matricial: 08xxxx/U/6xxx/C (100%)
 - Valor de realização: €1xx.xxx,00 (em 07/2021);
 - Valor de aquisição: €7x.xxx,77 (em 10/2004);
 - Despesas e encargos: €1.xxx,00;
 - Valor em dívida do empréstimo à data da alienação: €5x.xxx,16;
 - Intenção de reinvestimento (sem recurso ao crédito): € 8x.xxx,84;
 - Valor de realização reinvestido no ano da declaração (sem recurso ao crédito): €4x.xxx,00 (no imóvel com identificação matricial: 08xxxx/U/3xxx - 100%);
 - . DM3/2023 (SP cônjuge):
 - Alienação do imóvel com identificação matricial: 08xxxx/U/3xxx/C (100%)
 - Valor de realização: €2xx.xxx,00 (em 08/2023);
 - Valor de aquisição: €8x.xxx,00 (em 11/2004);
 - Despesas e encargos: €2.xxx,35;
 - Valor em dívida do empréstimo à data da alienação: €4x.xxx,99;
 - Intenção de reinvestimento (sem recurso ao crédito): € 2xx.xxx,00;
 - . DM3/2024 (requerente e cônjuge):
 - SP requerente - Valor de realização reinvestido no 3º ano seguinte (sem recurso ao crédito): €4x.xxx,84;
 - SP cônjuge - Valor de realização reinvestido no 1º ano seguinte (sem recurso ao crédito): €1xx.xxx,00;
- Em ambos, o imóvel identificado como sendo objeto de reinvestimento foi: 08xxxx/U/3xxx (100%)
- Na presente data, o terreno para construção mantém a sua qualificação, não constando do mesmo a existência de edificação.

INFORMAÇÃO

1. A questão que importa analisar prende-se com o enquadramento jurídico-tributário do reinvestimento efetuado/a efetuar na aquisição de terreno e na construção de imóvel, ao abrigo do n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS, do valor de realização obtido por cada um dos cônjuges, casados no regime de separação de bens, com a alienação de imóvel adquirido no estado de solteiros.

2. Dispõe o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (CIRS), na legislação aplicável à data dos factos tributários (07/2021 e 08/2023), que 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. Estabelece ainda o n.º 6 do mesmo artigo e diploma legal, que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando, no caso de reinvestimento na construção, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos nos 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.

4. Mais acresce que, nos termos do n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Disposições Transitórias), ficou suspensa a contagem do prazo previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º Código do IRS, durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020. Tendo a AT divulgado entendimento através do Ofício-circulado n.º 20266, de 23/02/2024, da Direção de Serviços do IRS, publicado no Portal das Finanças.

5. Assim, no caso do requerente, e verificando-se que o imóvel alienado em julho de 2021 estava afeto a HPP/domicílio fiscal do sujeito passivo, podem ser aceites os valores despendidos com a aquisição de terreno (adquirido na mesma data) e construção do imóvel, na sua quota-parte (que não havendo determinação em contrário é de 50%), sem recurso ao crédito, desde que, no que se refere à construção:

- Os valores se encontrem devidamente comprovados com documentos emitidos sob a forma legal, sendo aceites para efeitos fiscais como documentos comprovativos faturas/recibos de quitação que de uma forma inequívoca se mostrem relacionadas com a dita construção do imóvel, e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nomeadamente, o disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Código do IVA;
- O reinvestimento ocorra, nos 36 meses posteriores contados da data da realização, e atendendo à suspensão dos prazos nos termos do n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, até dezembro de 2024;
- Proceda à inscrição do imóvel construído até dezembro de 2025; e
- Afete o imóvel à sua habitação até dezembro de 2026.

6. Ora, mediante consulta ao anexo G da declaração modelo 3 do ano de 2024, verifica-se que a indicação da concretização de reinvestimento não ocorreu na quota-parte de cada cônjuge, mas em diferente proporção. O que não se afigura correto no caso em apreço, porquanto a concretização de reinvestimento tem de ocorrer, tal como efetuado com a aquisição do terreno, em partes iguais (50%/50%).

7. Por fim, referir que, existindo recurso ao crédito para a construção, o valor a considerar, a título de reinvestimento, será o correspondente ao montante que exceda o valor do crédito concedido para o efeito.