

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Reinvestimento - Alienação do usufruto, adquirido em dois momentos distintos

Processo: 25318, com despacho de 2024-01-30, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto aos valores de aquisição a fazer constar no anexo G da declaração modelo 3, numa futura alienação do imóvel, bem como da possibilidade de poder beneficiar da exclusão de tributação por reinvestimento, previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita:

- Em xx/xx/1996, o requerente e o cônjuge, então casados em regime de Comunhão de Adquiridos, adquiriram para sua habitação própria permanente e do seu agregado familiar, constituído pelos seus filhos, um imóvel;
- em xx/05/2022, por escritura de doação, doaram a seus filhos, alguns imóveis, entre os quais o imóvel acima descrito em percentagens diferenciadas. Esta doação foi efetuada em nua propriedade, reservando para si doadores o usufruto simultâneo e sucessivo até à morte do último;
- Em xx/xx/2022, faleceu o cônjuge do requerente;

Planeando o requerente (usufrutuário) em conjunto com os filhos (comproprietários de nua propriedade) alienar simultaneamente o imóvel acima descrito, questionam o seguinte:

- No caso de se concretizar a alienação do referido imóvel, quais os valores de aquisição a inscrever no anexo G da declaração M3 do IRS, para cada um dos contribuintes?
- O requerente (usufrutuário) e um filho (comproprietário de nua propriedade) têm habitação permanente no imóvel descrito, desde a sua aquisição. No caso de concretizarem a alienação deste imóvel, pretendem reinvestir, individualmente, o valor percentual que lhes couber na referida alienação, numa habitação própria para residência permanente. Pretendem saber se estão ambos abrangidos pela exclusão de tributação de mais valias nesta transação, ao abrigo dos nºs 5 e 6 do artigo 10º do Código do IRS.

### FACTOS

- Em janeiro de 1996, o requerente adquiriu (de acordo com o que deixa referido), no estado de casado sob o regime de comunhão de adquiridos, a fração J do artigo matricial n.º xxx, desconhecendo-se a forma e o valor de aquisição;
- Em maio de 2022, por escritura de doação, ambos os cônjuges, doaram a seus filhos, entre outros bens, a nua propriedade da mencionada fração, reservando para si o usufruto simultâneo e sucessivo;
- À data da doação, o requerente tinha 68 anos e o cônjuge 70 anos, pelo que o cálculo de valores de usufruto e nua propriedade foi efetuado pela idade do mais novo, ou seja, 68 anos, de acordo com o artigo 13.º do Código do IMT;
- À data da doação, o valor patrimonial do imóvel era de 124.195,40;
- Em julho de 2022, por óbito do cônjuge, também usufrutuária, o requerente adquiriu

50% do usufruto do imóvel em causa, uma vez que o mesmo aquando da constituição era simultâneo e sucessivo;

- Na caderneta predial encontra-se feito o averbamento da totalidade do usufruto em nome do requerente.

#### INFORMAÇÃO

1. Os rendimentos obtidos com a alienação de direitos reais sobre bens imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, de acordo com o disposto no artigo 10.º do Código do IRS.

2. Estando em causa direitos reais autónomos, a nua propriedade e o usufruto, importa determinar as datas e valores de aquisição de cada um desses direitos.

3. No que concerne à data de aquisição do usufruto, considera-se, no caso, duas datas de aquisição do mesmo na esfera do ora requerente, a saber:

- Em janeiro de 1996, com a aquisição do imóvel pelo requerente e o seu cônjuge, a qual incluía a nua propriedade do imóvel e o seu usufruto (na sua quota-parte de 50%); e

- Em julho de 2022, correspondente à data do óbito do cônjuge usufrutuário, na quota-parte de 50%, atendendo ao direito de acrescer estabelecido no artigo 1442º do Código Civil, onde consta que, salvo estipulação em contrário, o usufruto só se consolida com a propriedade por morte da última que sobreviver.

4. Ora, no que se refere aos valores de aquisição do usufruto, deve aferir-se, antes de mais, da percentagem imputável a cada um dos direitos, pelo que, de acordo com a idade da usufrutuária mais velha à data da constituição (conforme artigo 13.º do Código do IMT), verifica-se que coube ao usufruto a percentagem de 30% e à nua propriedade a percentagem de 70%.

5. Assim, e relativamente aos valores de aquisição a atribuir ao direito de usufruto, devem ser imputados os seguintes montantes a cada uma das datas de aquisição:

- o que resultar da aplicação do valor da aquisição conjuntamente com o cônjuge, (que se desconhece) X 50% (quota-parte do requerente) X 30% correspondente ao usufruto, a imputar a janeiro de 1996;

- 18.629,31 (resultante do VPT de 124.195,40 (à data do óbito) X 50% da quota-parte do requerente X 30% correspondente ao usufruto), a imputar a junho de 2022.

6. Por último, quanto aos valores de realização a fazer corresponder a cada uma das datas e valores de aquisição, será apurado multiplicando o valor de venda por 30% (correspondente ao usufruto), dividindo o valor apurado pelas duas datas de aquisição (50%/50%).

7. Por último, no que se refere ao reinvestimento, estabelece o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS 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 o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido, designadamente, na aquisição da propriedade de outro imóvel e cumpridos todos os requisitos estabelecidos o n.ºs 5 e 6 do referido artigo e código,

8. Para aferir da figura do reinvestimento, importa ter presente o definido no artigo 1305º do Código Civil em que o direito de propriedade é um direito real em que "o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas

que lhe pertencem, dentro dos limites da Lei e com observância das restrições por ela impostas".

9. Consequentemente, a exclusão tributária consignada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS só pode ser aplicada exclusivamente à situação de alienação do direito de propriedade plena de imóvel destinado a habitação própria e permanente, por reinvestimento na aquisição da propriedade plena de outro imóvel com o mesmo destino.

10. No caso, atendendo a que o requerente irá alienar, não o direito de propriedade plena sobre o imóvel, mas tão somente o direito de usufruto, considera-se que não existe base legal para que possa ser enquadrado como reinvestimento, para efeitos da aplicação do regime previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.