

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento do produto de realização resultante da alienação de prédio em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente em que uma das divisões constituía a HPP na aquisição de outro imóvel com o mesmo destino
- Processo: 25753, com despacho de 2025-05-19, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre o reinvestimento do produto de realização decorrente da alienação de imóvel em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, em que um dos andares constituía a habitação própria e permanente, em outro imóvel com o mesmo destino.

FACTOS:

No ano de 2023, o requerente alienou um imóvel pelo montante de 9xx.000,00, em que uma das frações constituía a sua habitação própria e permanente, com intuito de reinvestir em nova habitação própria e permanente.

O imóvel fora adquirido no ano de 2002, pelo montante de 18x.xxx,xx.

Trata-se de um Prédio em Propriedade Total com Andares ou Divisões Suscetíveis de Utilização Independente e o requerente tinha a sua habitação própria e permanente numa dessas divisões, correspondente ao 3.º andar.

Solicita esclarecimentos sobre o modo de cálculo, quer o valor de aquisição, quer o valor de realização, pois a escritura tem o valor total do imóvel e, também, se para efeitos de reinvestimento pode utilizar o valor total resultante da alienação do imóvel ou se apenas pode utilizar o valor da parte da fração onde estava situada a sua habitação própria e permanente.

Trata-se do imóvel situado em XXX, na freguesia de XXX, inscrito na matriz com o n.º XXX - Tipo de prédio. Prédio em propriedade total com andares ou Divisões Suscetíveis de Utilização Independente; Descrição: Prédio composto por 4 pavimentos com uma área total coberta de XX,00 m²; N.º de pisos do artigo: 4, N.º de andares ou divisões com utilização independente: 4.

INFORMAÇÃO:

1 - Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, 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:

- 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 previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- 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.
- 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 24 meses anteriores à data da transmissão (aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, e aplicável às alienações ocorridas após a respetiva entrada em vigor, tendo, entretanto, aquele período de 24 meses sido reduzido para 12 meses por alteração introduzida pelo Decreto-Lei n. 57/2024, de 10 de setembro);
- Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a inobservância da presente condição se deveu as circunstâncias excecionais (aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, e aplicável às alienações ocorridas após a respetiva entrada em vigor e até à sua revogação, em 10.09.2024 introduzida pelo Decreto-Lei n. 57/2024, de 10 de setembro).

2 - O esclarecimento solicitado pelo requerente prende-se com o facto de o imóvel não estar constituído em propriedade horizontal, antes constituir um prédio em propriedade total/vertical. Vejamos:

3 - Ainda que, em termos civis, existam diferenças entre um prédio em propriedade total/vertical e um prédio em propriedade horizontal, em sede tributária, verifica-se que, nos termos do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), a inscrição na matriz dos imóveis em propriedade vertical, constituídos por diferentes partes, andares ou divisões com utilização independente, obedece às mesmas regras de inscrição dos imóveis constituídos em propriedade horizontal.

Tanto assim é que, as matrizes dos prédios urbanos em regime de propriedade total, indicam separadamente o valor patrimonial tributário de cada uma das unidades suscetíveis de utilização independente que os compõem, a sua afetação (conforme n.º 3 do artigo 12.º do CIMI), sendo ainda o IMI liquidado separadamente.

4 - Assim sendo, uma vez que o prédio em causa tem quatro andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, pode considerar-se que se trata de quatro partes distintas e isoladas entre si, com afetação diferenciada, no caso, uma afeta a comércio e três afetas a habitação.

5 - Não obstante não se tratem de imóveis diferentes, a suscetibilidade de utilização independente, para além do enquadramento em sede de IMI, afigura-se permitir a interpretação de que, em sede de IRS, o enquadramento para efeitos da exclusão de tributação no artigo 10.º do Código do IRS não deve ser diferente em função da forma do direito de propriedade sobre o bem alienado, que no caso presente era a propriedade plena, uma vez que o direito fiscal (vulgo, a fiscalidade) não deve constituir fator distorcivo das opções negociais, antes devendo ser neutro quando as realidades materiais que lhe estão subjacentes são iguais ou semelhantes.

6 - Nestes termos, à semelhança do que sucede com o reinvestimento do produto de realização decorrente da alienação de uma fração autónoma de um prédio em propriedade horizontal, será de aceitar que o requerente possa utilizar a parte do produto da venda correspondente à divisão do prédio com utilização independente, que constituía a sua habitação própria e permanente em outro imóvel com a mesma finalidade, desde que reunidos todos os requisitos legalmente estabelecidos para o efeito.

7 - Considerando que, de acordo com a Ficha de Avaliação do imóvel em apreço, foi atribuída à divisão suscetível de utilização independente correspondente ao 3.º andar do prédio, o qual constituía a habitação própria e permanente do requerente, uma permissão de 274,0000, deverá considerar-se como valor de realização 2xx.xxx,00 (9xx.000,00 x 274,0000) e, como valor de aquisição, o valor correspondente à mesma permissão, ou seja, 5x.xxx,xx (18x.xxx,xx x 274,0000).