

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de bem comum do casal - reinvestimento em obras de imóvel adquirido por herança (bem próprio do cônjuge)
- Processo: 25830, com despacho de 2025-06-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de ser aceite a título de reinvestimento em obras de remodelação, o valor de realização obtido com a alienação de moradia afeta a habitação própria e permanente (HPP), na situação que abaixo deixa descrita:
- O requerente e a esposa, venderam a moradia que constituía a sua HPP no mês de dezembro de 2023;
 - Ponderam transferir a morada fiscal para um imóvel herdado pela sua esposa;
 - Esse imóvel é uma casa de lavoura antiga que necessita de grandes obras de remodelação, inscrito sob o artigo matricial 1xx com o código de freguesia 1xxxxx;
 - Tencionam aplicar o valor de venda da moradia anterior para efetuar essas obras, por forma a reduzir o valor do imposto de mais-valias a pagar.
- Pretende saber se as obras são elegíveis para efeitos de benefício da exclusão de tributação por reinvestimento, previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, sendo que as mesmas não serão de ampliação, mas sim de restauro e melhoramentos, tais como:
- 1 - No interior: a) Transformar o rés-do-chão que está abandonado em salas; b) Construção de casas-de-banho; c) Recuperação de uma cozinha; d) Soalhos; e) Pintura das paredes e tetos; f) Instalação elétrica; g) Substituição do sistema de aquecimento;
 - 2- No exterior: a) Substituição de telhados; b) Substituição de janelas; c) Substituição de portas; d) Recuperação de uma escada em pedra exterior; e) Pintura; f) Instalação de painéis fotovoltaicos.
- Mais pretende ser esclarecido sobre a necessidade do comprovativo das despesas.

FACTOS

- Em 2x-12-2023, o requerente e o cônjuge alienaram a moradia inscrita sob o artigo matricial 1xxx/U/1xxxxx, que correspondia a HPP/domicílio fiscal do requerente desde o ano de 2013; e
- O cônjuge do requerente, por herança, adquiriu o imóvel inscrito sob o artigo matricial 1xx/U/1xxxxx, sobre o qual pretende efetuar obras de remodelação.

INFORMAÇÃO

1. De acordo com o nº5 do artigo 10º do Código do IRS (redação em vigor à data da alienação/dezembro de 2023) "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 24 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) 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 não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais";

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. Na situação em estudo está em causa a alienação de um imóvel, bem comum do casal, e a pretensão de aplicar o produto dessa venda em obras de melhoramento num imóvel adquirido em herança pelo cônjuge do requerente, e que por isso, é um bem próprio,

5. Cabe salientar, que se presume 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. Ora, no caso, sendo o imóvel destinatário das obras de melhoria e objeto de reinvestimento, um bem próprio do cônjuge do requerente, a utilização de 50% do valor de realização nessas ditas obras, por parte do requerente, não proprietário, não pode ser considerada reinvestimento para efeitos do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, na medida em que esse bem não é um bem comum do casal.

9. Assim sendo, só poderá ser considerado como reinvestido em obras de remodelação, 50% do valor de realização obtido pelo cônjuge do requerente, proprietário do imóvel objeto de reinvestimento.

10. Mais deve ser dito que, para além do cumprimento dos restantes pressupostos previstos no regime, as obras de melhoramento, ampliação e, ou, reconstrução, a realizar no imóvel, só podem ser aceites como reinvestimento em caso de:

a) Se encontrarem devidamente comprovadas, com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente que correspondam a faturas/recibos de quitação que, de uma forma inequívoca, se mostrem relacionadas com as ditas obras no imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no nº5 do artigo 36º do Código do IVA;

b) Serem requeridas/comunicadas à Autoridade Tributária as alterações à matriz do imóvel até decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo o imóvel ser afetado à sua habitação própria e permanente e do agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao de realização, isto de acordo com a alínea b) do nº 6 do artigo 10º do Código do IRS.