

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento - Alienação e aquisição de nua-propriedade de imóvel
- Processo: 26117, com despacho de 2024-04-24, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao reinvestimento, para efeitos do disposto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS (CIRS), na situação que abaixo deixa descrita:
- Está casada no regime da separação de bens e é comproprietária de um bem imóvel, que é a habitação própria e permanente do seu agregado familiar, nas seguintes proporções:
 - É proprietária de 3/10 do imóvel;
 - O marido é proprietário de 2/10 do imóvel e usufrutuário dos restantes 5/10;
 - O filho menor de ambos é proprietário de 5/10 da raiz ou nua propriedade.
 - A requerente e o marido vão entrar num processo de divórcio e, em virtude do divórcio, são obrigados a vender o bem imóvel em que habitam e cada um irá comprar outro bem imóvel, que constituirá a respetiva habitação própria e permanente de cada um e do filho;
- Pretende saber se será possível:
- Quanto à parte do preço da venda que pertence ao filho menor, que é proprietário de 5/10 da raiz ou nua propriedade, seja reinvestido, para efeitos de mais valias, parte na compra de uma casa com a mãe e a outra parte do dinheiro ser reinvestido na compra da casa com o pai, sendo que nas duas situações apenas ficaria proprietário de uma parte da raiz ou nua propriedade de ambos os bens imóveis;
 - Ou, só pode reinvestir o produto da venda na compra de um único bem imóvel em que o menor adquira parte da raiz ou propriedade, e apenas um dos progenitores ficaria com o usufruto da totalidade desse bem e a restante parte da raiz ou nua propriedade, sendo o bem imóvel adquirido para habitação própria e permanente de ambos.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, 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;
 - 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
- 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 (aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro).

2. 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".

3. 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 (nua propriedade e usufruto) de outro imóvel com o mesmo destino.

4. No caso, atendendo a que está em causa a alienação da nua-propriedade de um imóvel e o reinvestimento na aquisição do mesmo direito de um outro imóvel, em que não é detida a propriedade plena do imóvel objeto de reinvestimento, mas tão somente a nua-propriedade, e que, por conseguinte, não lhe permite gozar de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso e fruição, considera-se que não existe base legal para que o ganho obtido pelo filho menor com a transmissão possa beneficiar da exclusão de tributação por reinvestimento, prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.