

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa da nua-propriedade de imóvel - Reinvestimento na aquisição da nua-propriedade de um outro imóvel
- Processo: 26340, com despacho de 2024-07-09, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre quanto ao benefício de exclusão de tributação por reinvestimento, previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em dezembro de 2021 recebeu, por doação, a nua propriedade de um imóvel e a sua mãe o usufruto vitalício do mesmo;
- O imóvel é a sua habitação própria permanente e da sua mãe (usufrutuária); e
- No ano de 2024 irá vender o imóvel acima mencionado pelo valor de 1.xxx.xxx,xx e adquirir outro imóvel para habitação própria permanente pelo valor de 9xx.xxx,xx , com as mesmas características que o imóvel alienado, ou seja, terá a nua propriedade e a sua mãe o usufruto vitalício.
Pretende saber se o valor de 9xx.xxx,xx , aplicado na aquisição de novo imóvel para habitação própria permanente, poderá beneficiar do reinvestimento parcial, uma vez que não vai reinvestir o valor total da alienação.

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 o requerente irá alienar a nua-propriedade de um imóvel e adquirir a nua-propriedade de um outro imóvel, que não lhe permite gozar de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso e fruição, considera-se que não existe base legal para que possa beneficiar do regime de exclusão de tributação por reinvestimento, para efeitos da aplicação do regime previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.