

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento - alienação de imóvel (bem próprio) e aquisição de novo imóvel, no estado de casado no regime de comunhão de adquiridos
- Processo: 26384, com despacho de 2024-05-12, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de se considerar como reinvestimento para efeitos da exclusão de tributação, prevista no n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS, a situação que abaixo deixa descrita:
- Em março de 2022 ocorreu o seu divórcio, tendo alienado a habitação do casal, conforme Modelo 3 de 2022;
 - Em agosto de 2023 casou com a atual esposa e adquiriu uma nova habitação própria com a esposa, para beneficiar do reinvestimento, por 6x.xxx,00 .
- Pretende saber se poderá o reinvestimento ser feito na totalidade pelo casal, ou se só poderá reinvestir 50% do valor.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na legislação aplicável ao ano de 2022, 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; e
- 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;

2. Determina o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS que não haverá lugar a tal benefício, no caso de reinvestimento na aquisição de imóvel, se o sujeito passivo não afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado familiar até decorridos doze meses após o reinvestimento;

3. Ora, no caso, trata-se de dois cônjuges, casados no regime de comunhão de adquiridos, que adquiriram ambos um imóvel e que, um deles, procedeu à alienação de um outro que era um bem próprio, porquanto foi adquirido no estado de solteiro (antes de contrair o anterior casamento).

4. A questão colocada reside em saber se a totalidade do valor de realização com a

alienação do imóvel que é bem próprio de um dos cônjuges é considerado para efeitos de regime do reinvestimento do valor de realização no imóvel que ambos os cônjuges adquiriram.

5. Ora, o regime de bens do casamento sendo o de comunhão de adquiridos, significa que em regra, e se nada estipular em contrário, o imóvel adquirido onerosamente na constância do matrimónio é considerado bem comum do casal. Nesta situação, se a lei civil não discrimina, também se afigura que a lei fiscal não o poderá fazer, pelo que, caso o valor de realização decorrente da alienação do bem imóvel próprio de um dos cônjuges, sem recurso ao crédito, for reinvestido na aquisição de um outro imóvel para aí passar a ser a casa de morada de família, ou seja, a habitação própria permanente de ambos, a eventual mais valia apurada com a alienação do imóvel antigo pode ser excluída de tributação caso observem os restantes requisitos do artigo 10.º do Código do IRS.

6. Assim, verificando-se que:

- A alienação ocorreu em maio de 2022 e a aquisição, já no estado de casado, no regime de bens adquiridos, ocorreu em setembro de 2023;
- Que o imóvel alienado constituía, à data da alienação, a HPP/domicílio fiscal do requerente;
- O novo imóvel foi afeto, no prazo legal, à a HPP/domicílio fiscal do requerente, Poder-se-á aceitar, a título de reinvestimento, o valor de aquisição do novo imóvel, sem recurso ao crédito.