

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel - Reinvestimento em obras de melhoramento de imóvel de que apenas possui a nua-propriedade.
- Processo: 26496, com despacho de 2024-09-23, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à seguinte situação:
- Vendeu o prédio inscrito na matriz predial urbana (artigo nº x), que lhe pertencia na proporção de 50%, pelo valor de 2xx.000,00EUR;
  - Pretende reinvestir o produto da alienação da sua quota parte, no montante de 1xx.000,00EUR, na reabilitação e melhoramento de imóvel de que é proprietário apenas da raiz ou nua propriedade, sendo usufrutuária a sua mãe;
  - O imóvel encontra-se inscrito na matriz predial urbana da freguesia de R., concelho de P., sob o artigo nº y.
- Questiona se, para efeitos do n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS, poderá ser considerado como reinvestimento a aplicação do valor da alienação da anterior habitação própria e permanente, inscrita sob o artigo nº x, na reabilitação e melhoramento do artigo nº y, do qual apenas é detentor da raiz ou nua propriedade.

### INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (na redação em vigor à data da venda), 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. Para que possa considerar-se um qualquer montante como reinvestido, nos termos da referida norma, terá, desde logo, o imóvel que originou as mais-valias que corresponder ao domicílio fiscal, e simultaneamente, constituir a habitação própria e permanente do sujeito passivo/agregado familiar;

3. Pela consulta ao sistema informático da AT verifica-se que o requerente era proprietário do prédio inscrito na matriz predial urbana da freguesia de V., sob o artigo nº x;

4. Este imóvel localiza-se na freguesia de V., concelho de P., tendo sido alienado por escritura pública celebrada em xx-xx-2022;
5. O contribuinte aqui peticionário desde xx-xx-2019 que tem domicílio fiscal na freguesia de R., concelho de P.;
6. Desta forma, à data da alienação, e há mais de 3 anos, que o imóvel alienado não correspondia à sua habitação própria e permanente;
7. Assim sendo, atendendo a que o imóvel alienado não constituía a habitação própria e permanente do sujeito passivo/domicílio fiscal à data da alienação, não terá aplicação a exclusão de tributação consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.
8. Acresce ainda que, esta exclusão tributária 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 de propriedade plena, ou na construção, ampliação ou melhoramento, de imóvel com o mesmo destino, que seja de sua propriedade plena (nua propriedade e usufruto), com o mesmo destino.
9. No caso, atendendo a que está em causa a alienação de um imóvel e o reinvestimento no melhoramento ou modificação 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 com a transmissão possa beneficiar da exclusão de tributação por reinvestimento, prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.
10. Face ao exposto, conclui-se que não pode haver lugar à exclusão tributária dos ganhos obtidos com a alienação, ao abrigo n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS, uma vez que não se verificam os requisitos legais estabelecidos para o efeito.