

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóvel afeto a HPP - reinvestimento na aquisição do direito de usufruto de outro imóvel

Processo: 26829, com despacho de 2025-03-10, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre situação relacionada com o reinvestimento do produto de realização, resultante da alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente, na aquisição do direito de usufruto de outro imóvel com o mesmo destino.

FACTOS:

O requerente afirma que pretende alienar o imóvel situado na Freguesia xxx, Artigo matrício xxx, Fracção X, que constitui a sua habitação própria e permanente e do seu agregado familiar (sujeito passivo, cônjuge e dois filhos, um deles menor de idade). Por consulta ao sistema informático da AT, confirma-se que o requerente possui o domicílio fiscal no imóvel referido.

Refere o exponente que é o único proprietário do imóvel e tenciona reinvestir o valor da realização, decorrente da alienação em outro imóvel destinado a habitação própria e permanente sua e do agregado familiar. Ocorrendo a aquisição do novo imóvel do seguinte modo: aquisição da nua propriedade pelos filhos e aquisição do usufruto pelo requerente e respetivo cônjuge.

Termos em que pretende esclarecimentos sobre se a situação descrita é suscetível de enquadramento no conceito de reinvestimento consagrado no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, de modo a que os ganhos decorrentes da venda fiquem excluídos de tributação.

INFORMAÇÃO:

1 - Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, 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:

- 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 previsto na alínea anterior 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 12 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 excepcionais, nos termos do n.º 23;

2 - E, o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, dispõe que não haverá lugar ao benefício referido no número 5 quando:

- Tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento;

- Nos demais casos, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização;

- Os imóveis que tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas para a aquisição, construção, reconstrução ou realização de obras de conservação de valor superior a 30 % do valor patrimonial tributário do imóvel para efeitos de IMI, sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre a data da sua aquisição, da assinatura da declaração comprovativa da receção da obra ou do pagamento da última despesa relativa ao apoio público não reembolsável que, nos termos legais ou regulamentares, não estejam sujeitos a ónus ou regimes especiais que limitem ou condicionem a respetiva alienação;

- O sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal.

3 - O Código Civil não define propriedade, mas estabelece no seu artigo 1305.º, o seu conteúdo, determinando 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".

4 - Por sua vez, o artigo 1439.º do Código Civil define usufruto como "o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância".

5 - Assim, o usufruto é entendido como uma figura parcelar do direito de propriedade, um direito real de gozo, que onera um direito real de base, normalmente a propriedade, que tem nessa situação a designação de nua-propriedade ou propriedade de raiz. O titular do direito da nua propriedade vê o seu direito - autêntico direito de propriedade - comprimido pelo usufruto.

A propriedade, por força da sua elasticidade, torna-se plena quando se extinguem os direitos concorrentes que oneram a coisa. Pelo contrário, o usufruto não pode tornar-se propriedade plena, com a extinção do direito concorrente, a chamada propriedade nua, pois nada na lei o permite supor. Antes, a lei contrapõe o usufrutuário ao proprietário (artigo 1468.º) traduzindo que se está perante um direito real menor.

6 - A alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS é taxativa quando refere "seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel" querendo, pois, referir-se à propriedade plena de determinado imóvel.

7 - Consequentemente, a exclusão tributária consignada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS só pode ser aplicada à situação de reinvestimento na aquisição da propriedade plena de outro imóvel com o mesmo destino, não sendo suscetível de aplicação no caso de aquisição de um direito limitado como é o direito de usufruto.