

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de dois imóveis afetos a HPP em momentos distintos - reinvestimento na aquisição de imóvel afeto a HPP
- Processo: 27114, com despacho de 2024-11-19, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa 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:
- Adquiriu uma habitação que constituiu a sua Habitação Própria Permanente (HPP) nos anos de 2013 a 2017, juntamente com o ex-marido. Essa habitação nunca chegou a ser partilhada após a dissolução do matrimónio devido a circunstâncias de mercado e pessoais, e constitui de momento a HPP do ex-marido, mas mantém-se na sua propriedade na quota parte de 50%-50% para cada um;
 - Em 2017 alterou o seu domicílio fiscal para uma sua habitação, adquirida em data anterior ao matrimónio, onde reside atualmente;
 - Neste momento, e devido a alterações nas circunstâncias de vida, pretende vender a sua habitual habitação (freguesia 0xxxxx, artigo urbano 2xxx, fração E) e, cumulativamente, a sua habitação anterior ao divórcio (freguesia 1xxxxx, artigo urbano 7xxx) e aplicar os valores de realização das duas vendas na aquisição de uma habitação própria permanente para si e para o seu agregado familiar.
- Pretende saber:
- Se está isenta do pagamento de mais-valias de acordo com o artigo 10º, nº 5, alínea e) e nº 23, do Código do IRS, devido à circunstância excepcional de dissolução do matrimónio na habitação na qual residiu nos anos de 2013 a 2017? e
 - Se pode acumular a isenção com o valor obtido das duas vendas?

FACTOS

Por consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), verifica-se o seguinte:

- em 04-2008 a requerente adquiriu, no estado de solteira, a fração E do artigo 2xxx/U/0xxxxx, correspondente ao 2.º andar do Lote xx;
- o imóvel acima identificado foi objeto de arrendamento, tendo o último contrato data de início em 01-10-2018 e cessado em 31-05-2019;
- a morada do mesmo passou, por última alteração, a constar como habitação própria e permanente/domicílio fiscal da requerente em 18-06-2019;
- em 03-2013 adquiriu, no estado de casada, a fração D do artigo 8xxx/U1xxxxx, atualmente o artigo 1xxxx/U/1xxxxx, correspondente ao 1.º andar do n.º 124, em Vila, afeto a HPP/domicílio fiscal desde abril de 2013 até 21-02-2018.

INFORMAÇÃO

1. A questão objeto de análise, resume-se à aplicação da exclusão tributária, por via do reinvestimento, estabelecido no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, pela alienação dois imóveis, em que um foi HPP da requerente, segundo a mesma, até ao divórcio, e ainda não foi efetuada a partilha dos bens, e o outro constitui a atual HPP/domicílio

fiscal da requerente.

2. Nos termos do disposto no 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 HPP 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.
- 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 excecionais, nos termos do n.º 23 (redação dada pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro). E consideram-se circunstâncias excecionais, nomeadamente, as alterações da composição do respetivo agregado familiar por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto, ou aumento do número de dependentes.

3. 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 outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento, e ainda, caso o sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal.

4. O princípio subjacente à exclusão de tributação nos termos supra enunciados, que remonta ao início do Código do IRS, faz eco de algo que é extremamente frequente na generalidade dos ordenamentos jurídicos, ou seja, a não tributação das mais-valias mediante a transmissão onerosa de imóvel destinado à habitação de sujeito passivo, quando a mesma seja reinvestida em imóvel com igual finalidade.

5. Consequentemente, para que os ganhos obtidos sejam excluídos de tributação por conta do reinvestimento consagrado no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, implica que haja uma relação única e direta entre a HPP que se aliena e a HPP que se adquire. Por outras palavras, para haver lugar à referida exclusão tributária, a lei exige que o valor de realização de um imóvel que constituía a HPP do sujeito passivo (imóvel de partida) seja reinvestido noutro imóvel exclusivamente com o mesmo destino (imóvel de chegada).

6. O conceito de residência permanente corresponde ao local onde se tem centrada a vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, o local onde se pernoita, se tomam as refeições, se recebem familiares e amigos, onde, em suma, se tem constituído o lar com todo o ritual e laços que lhe estão associados e lhe são próprios. E são traços constitutivos e indispensáveis da residência permanente, a habitualidade, a estabilidade e a circunstância de constituir o centro da organização da vida doméstica. Daqui resulta que tem de ser única em cada momento.

7. Entende-se, assim, que a lei não prevê a possibilidade de se considerar, simultaneamente, a título de reinvestimento, os valores de realização de dois imóveis (imóveis de partida) que em momentos diferentes constituíram HPP, na aquisição de um imóvel que irá ser afeto ao mesmo fim (imóvel de chegada).

8. Nesta conformidade, no caso, atendendo ao facto de o imóvel inscrito sob o artigo 2xxx/U/0xxxxx constituir a habitação própria e permanente/domicílio fiscal da requerente desde 18-06-2019, apenas se admite que o valor de realização obtido com a sua alienação possa ser reinvestido na aquisição de um novo imóvel afeto ao mesmo fim, sem recurso ao crédito, desde que cumpridos todos os requisitos legais estabelecidos para o efeito.