

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóvel próprio afeto a HPP - Reinvestimento em imóvel doado ao cônjuge

Processo: 27120, com despacho de 2026-01-16, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação quanto à possibilidade de, para efeitos de exclusão de tributação prevista no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, efetuar o reinvestimento da mais valia obtida com a venda da sua habitação própria e permanente (HPP) na restauração de prédio urbano que foi doado ao cônjuge.

FACTOS

A requerente adquiriu, em fevereiro de 2017 e no estado de solteira, um imóvel, sítio na Rua C., que afetou à sua HPP. Adquiriu também, na mesma data, o artigo xxxx rústico da mesma freguesia.

Em setembro de 2022 celebra casamento com P., no regime de comunhão de bens adquiridos, tendo mantido o domicílio fiscal do agregado na Rua C..

Em novembro de 2022 é efetuada a doação de um prédio urbano ao marido (imóvel y).

Em 2024-01-xx a requerente apresenta a declaração modelo 1 do IMI para a participação de PREDIO MELHORADO / MODIFICADO / RECONSTRUÍDO AVALIADO NO ÂMBITO DO IMI que deu origem ao artigo aaaa urbano e à consequente eliminação dos artigos xxxx rústico e zzzz urbano que havia adquirido em 2017.

Em 2024-02-xx vende esse imóvel e pretende saber se, depois de amortizado o empréstimo contraído para a sua aquisição, pode efetuar o reinvestimento na restauração do prédio urbano que foi doado ao seu marido, para posterior afetação do mesmo à HPP do agregado.

Questiona ainda sobre a possibilidade de, no caso de o imóvel não ficar pronto dentro do prazo dos 36 meses, ser considerado reinvestimento o valor gasto dentro do período dos 36 meses.

INFORMAÇÃO

Como nota prévia informa-se a requerente que, considerando que a venda do imóvel em análise ocorreu em 2024-02-xx, a presente informação vinculativa é prestada com base na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que entrou em vigor em 2023-10-07 e que introduziu novas condições cumulativas para a aplicação da exclusão de tributação dos ganhos com imóveis destinados a HPP, e que foi posteriormente alterada pelo Decreto-Lei n.º 57/2024 de 10 de setembro.

1. Estabelece o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS que podem ser 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 imóvel transmitido tenha sido destinado a HPP do sujeito passivo ou do agregado familiar, comprovada através do domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão;
- 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 ampliação ou melhoramento de outro, exclusivamente com o mesmo destino;
- 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.
- SP não tenha beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excepcionais.

2. Interessa desde já sublinhar que, no regime de reinvestimento, a um sujeito passivo alienante, que por força desse facto jurídico fica sujeito a tributação, terá de corresponder o mesmo sujeito passivo adquirente, obrigado à aplicação do valor de realização obtido na venda antes ocorrida, 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.

3. Essa conclusão pode ser retirada por via da simples leitura da norma inicialmente transcrita, pois que o legislador é claro ao enunciar que o sujeito passivo que transmite o imóvel, antes sua habitação própria e permanente, tem a obrigação, em caso de reinvestimento posterior à venda, de declarar a sua intenção de reinvestir - vide a alínea c), significando isso uma obrigatoriedade coincidência entre quem vende e quem pretende reinvestir, porquanto o termo sujeito passivo, utilizado nesse contexto, tem como referência o mesmo contribuinte.

4. Por conseguinte, no caso em análise, pretende a requerente reinvestir o valor de realização obtido com a venda de um bem próprio - antes HPP do agregado familiar, em obras a realizar num outro imóvel, bem próprio do cônjuge, que depois será, também, a Habitação Permanente do agregado familiar.

5. A requerente está casada segundo o regime da comunhão de bens adquiridos, previsto no Código Civil nos artigos 1721º a 1731º, o qual se caracteriza pelo facto de serem apenas comuns os bens que exprimem a colaboração de ambos os membros do casal no esforço patrimonial do casamento.

6. Nesse sentido, e de acordo com o artigo 1722º do Código Civil, não são comuns os bens que cada um tiver ao tempo da celebração do casamento, os bens que a cada um advierem, depois do casamento, por sucessão ou doação, bem como os adquiridos na constância do matrimónio por virtude de direito próprio anterior.

7. Sendo bens próprios, a sua incomunicabilidade permanece até ao término do casamento, seja por divórcio, ou por morte de um dos cônjuges, tendo como consequência, na partilha por divórcio, que cada um receba os seus bens próprios e a sua meação no património comum - vide nº 1 do artigo 1689º do Código Civil, replicando-se esse mesmo exercício no caso de óbito de um dos cônjuges, com os bens próprios do falecido a entrarem pela totalidade no cômputo da massa patrimonial

transmitida.

CONCLUSÃO

A utilização do produto da venda de um imóvel, bem próprio da requerente, em obras de melhoria e ampliação a realizar num imóvel que é bem próprio do seu cônjuge, não pode ser considerado reinvestimento para efeitos do nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, na medida em que esse bem nunca será um bem comum do casal, inexistindo, assim, identidade entre a pessoa proprietária do imóvel alienado (apenas a requerente) e a pessoa proprietária do imóvel objeto de reinvestimento (apenas o cônjuge da requerente).