

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação onerosa de HPP - Reinvestimento em imóvel adquirido com o mesmo destino e em quota-parte no regime de compropriedade
Processo:	27220, com despacho de 2025-02-20, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende o requerente obter informação vinculativa quanto ao reinvestimento do produto da realização resultante da alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente em outro imóvel com o mesmo destino.

FACTOS

O sujeito passivo pretende alienar um imóvel que corresponde ao artigo matricial urbano n.º xx, da freguesia xx, no concelho de xx, e que constitui a sua habitação própria e permanente e o seu domicílio fiscal.

Com o valor de realização decorrente da alienação desse imóvel pretende adquirir uma quota-parte de um outro imóvel que corresponde ao artigo matricial xx, da freguesia xx, no concelho xx, que pretende afetar à sua habitação própria e permanente e correspondente domicílio fiscal.

Pretende saber se o regime do reinvestimento constante do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS é aplicável à situação apresentada ou se o mesmo só tem aplicação no caso de aquisição de um determinado imóvel na sua totalidade.

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 excecionais, nos termos do n.º 23.

2 - Determina o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS que não haverá lugar a tal benefício, no caso do reinvestimento na aquisição de outro 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 - Assim, verificadas as condições legais, entende-se que a exclusão tributária consignada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS é suscetível de ser aplicada na aquisição de uma quota-parte do direito de propriedade de um imóvel.

4 - Para o efeito, considera-se reinvestido na aquisição do novo imóvel, o valor de realização despendido com a respetiva aquisição, sem recurso ao crédito, até ao valor da quota-parte do direito de propriedade que lhe ficar a pertencer do novo imóvel em regime de compropriedade e que será afeto à sua habitação própria e permanente.