

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel afeto a HPP - Reinvestimento em 2 imóveis a afetar a HPP na Suécia
- Processo: 27375, com despacho de 2025-02-02, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativo à seguinte situação:
- É proprietário, em conjunto com a esposa - com quem é casado no regime de comunhão geral de bens, de um imóvel, habitação própria e permanente (HPP) de ambos, situado em território português.
 - Residem nesse imóvel há mais de 12 anos e consideram a possibilidade de o venderem, passando, em momento posterior, a residir na Suécia, efetuando o reinvestimento do valor da venda em novas HPP nesse país.
 - Por motivos de vida familiar consideram a hipótese de virem a residir em novas HPP, em separado, na Suécia, reinvestindo cada um a sua percentagem, ou percentagens diferentes, do valor de realização do imóvel.
- Questiona, assim, se há possibilidade de:
- a) Reinvestirem o valor de realização - ou parte desse valor, em novas HPP na Suécia.
 - b) Em caso afirmativo - o reinvestimento em duas HPP, se teriam de respeitar e percentagem de 50% - o direito de cada um no imóvel a vender, ou se é possível utilizar uma percentagem diferenciada, desde que as novas HPP fossem o domicílio e o centro de vida social, de cada um, na Suécia.
 - c) Se em qualquer um dos casos, a opção por reinvestimento implicaria a entrega de uma declaração de IRS com a opção "casados - tributação separada".

INFORMAÇÃO

1. Diz-nos a alínea a) do nº1 do artigo 10º do Código do IRS que constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis;
2. Todavia, o nº5 do mesmo artigo abre a possibilidade de exclusão dessa tributação, desde que sejam reunidas as seguintes condições:
 - a) 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;
 - b) O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
 - c) 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;

d) 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;

3. Além dessas exigências, condicionalismos de outra ordem impedem a fruição do benefício, a saber:

a) 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;

b) 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;

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

4. A primeira questão e esclarecer prende-se com a possibilidade de o requerente poder reinvestir o valor de realização obtido com a venda de um imóvel situado em território nacional num imóvel situado na Suécia;

5. Ora, a Suécia é um Estado Membro da União Europeia pelo que o requerente pode reinvestir o valor de realização obtido com a venda de um imóvel situado em território nacional num imóvel situado na Suécia e assim, desde que cumpridas as restantes exigências, beneficiar da exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS;

6. No entanto, pretende o requerente vir a adquirir, não um, mas dois imóveis situados na Suécia, e destiná-los à habitação própria e permanente dele, e da esposa, afirmando que cada um deles constituirá o domicílio de cada um, com centros de vida social separados;

7. Analisar essa pretensão importa, inicialmente, a compreensão de dois conceitos;

8. O primeiro é o conceito de agregado familiar, que em termos fiscais pode ser encontrado no nº4 do artigo 13º do Código do IRS, que nos diz:

"4 - O agregado familiar é constituído por:

a) Os cônjuges não separados judicialmente de pessoas e bens, ou os unidos de facto, e os respetivos dependentes;

b) Cada um dos cônjuges ou ex-cônjuges, respetivamente, nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;

c) O pai ou a mãe solteiros e os dependentes a seu cargo;

d) O adotante solteiro e os dependentes a seu cargo.";

9. No caso em análise, atento o facto de o requerente e o cônjuge serem casados segundo o regime de comunhão geral de bens, os mesmos integram a alínea a) da tipificação enunciada pela norma, que, será bom lembrar, é taxativa e não exemplificativa;

10. Ambos constituem, então, um único agregado familiar;

11. O segundo conceito que interessa analisar é o de domicílio fiscal, estando o mesmo previsto no artigo 19º da Lei Geral Tributária, que dispõe que o domicílio fiscal do sujeito passivo é, salvo disposição em contrário, e para as pessoas singulares, o local da

residência habitual;

12. Mais acrescenta o nº12 do artigo 13º do Código do IRS que o domicílio fiscal faz presumir a habitação própria e permanente do sujeito passivo que pode, a todo o tempo, apresentar prova em contrário;

13. Repare-se que os dois pontos anteriores devem ser conjugados com um dos condicionalismos associado ao regime de reinvestimento, em concreto a alínea e) do nº6 do artigo 10º do Código do IRS, que enuncia que, em termos gerais, não poderão beneficiar do regime de reinvestimento os sujeitos passivos ou agregado familiar que não tenham no imóvel adquirido fixado o seu domicílio fiscal;

14. Não obstante, a presunção prevista no nº12 do artigo 13º do Código do IRS é ilidível no sentido de o sujeito passivo poder provar que tem a sua HPP noutra imóvel, verificando-se, nesses casos, uma não coincidência entre a morada indicada como domicílio fiscal e a morada onde, verdadeiramente, reside o centro de interesses do sujeito passivo;

15. Melhor dizendo, a lei fiscal ajustou-se de forma a permitir que, em certos e determinados cenários, seja indicado outro imóvel - e a respetiva morada, como a habitação própria e permanente do sujeito passivo, não significando isso, todavia, a abertura para a existência de duas habitações próprias e permanentes, do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;

16. Será aceitável, por isso, que em face de novas realidades sociais que vão surgindo, um membro do agregado familiar possa, por motivos atendíveis, residir em local diferente;

17. No entanto, a serem aceites, essas serão situações tendencialmente temporárias, que não coloquem em causa o principal centro de interesses desse membro, que terá de ser o imóvel onde o restante agregado familiar reside;

18. À vista disso, interessa agora visitar o normativo e fazer uma reflexão clínica da principal questão que aqui se discute;

19. A primeira condição prevista no regime enuncia que serão 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 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.

20. Note-se que a letra da lei começa com uma primeira referência a imóveis - no plural, passando, a partir daí, a referir-se apenas a imóvel - no singular;

21. Ou seja, começando no geral e passando, imediatamente, para o concreto - ainda que em termos abstratos, a um imóvel vendido - em relação ao qual poderá existir eventual empréstimo contraído para a sua compra, corresponde, num cenário de reinvestimento, um imóvel adquirido, um terreno para a construção de um imóvel e ou construção de um imóvel, ou a ampliação ou melhoramento de um imóvel;

22. O nº3 do artigo 9º do Código Civil, cuja epígrafe é, precisamente, "Interpretação da lei", diz-nos que na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento

em termos adequados;

23. Essa disposição aplicada ao caso em análise ajuda a perceber que referindo-se a letra da lei, de forma consecutiva, apenas a um imóvel, e não mais do que isso, estender a possibilidade de reinvestimento a dois imóveis geraria uma amplitude insuportável ao que se pode considerar como possível na interpretação do direito fiscal por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira;

24. De relembrar, aqui, o princípio da legalidade tributária, tal como ele está previsto no nº2 do artigo 103º da Constituição, que impõe que os impostos sejam criados por lei, que determina a incidência, a taxa, os benefícios fiscais e as garantias dos contribuintes;

25. Posto isso, será de concluir que, para efeitos do regime de reinvestimento do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, à venda de um imóvel antes afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, corresponde a compra de um outro imóvel a afetar ao mesmo fim, um terreno para a construção de um imóvel e ou construção de um imóvel, que venha a ser afeto ao mesmo fim, ou à ampliação ou melhoramento de um imóvel, que por sua vez, também deverá ser afeto ao mesmo fim.

CONCLUSÃO

Para efeitos do regime de reinvestimento do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, à venda de um imóvel antes afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, corresponde a compra de um outro imóvel a afetar ao mesmo fim, um terreno para a construção de um imóvel e ou construção de um imóvel, que venha a ser afeto ao mesmo fim, ou à ampliação ou melhoramento de um imóvel que, por sua vez, também deverá ser afeto ao mesmo fim.

Por conseguinte, constituindo o requerente e a esposa um único agregado familiar, caso procedam à venda do imóvel que possuem em território nacional, e que constitui a sua habitação própria e permanente, a tributação dos eventuais ganhos que venham a obter com a dita venda só pode ser afastada por via do reinvestimento do valor total de realização na compra de um outro imóvel, o qual deve ser afetado à habitação própria e permanente de ambos no prazo de doze meses após o reinvestimento.

Em termos declarativos, sendo sujeitos passivos residentes em território nacional, poderão optar entre a tributação conjunta, ou separada, sendo que em qualquer das opções a eventual venda a declarar no anexo G terá sempre de obedecer à separação dos respetivos direitos que ambos possuem no imóvel - uma linha para os 50% do requerente e uma segunda linha para os 50% do cônjuge, significando isso que, caso optem pelo entrega sob o regime de tributação separada, cada um terá de entregar um anexo G, mencionando aí a venda realizada, na percentagem de 50%.

Finalmente, será importante referir que, de acordo com nº4 do artigo 57º do Código do IRS, ambos devem mencionar a intenção de efetuar o reinvestimento na declaração do ano de realização, indicando na mesma e, ou, nas declarações dos três anos seguintes, o investimento efetuado, bem como comprovar, quando solicitado, a afetação do imóvel à sua habitação permanente, através de declaração emitida por entidade oficial do Reino da Suécia.