

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de HPP - Reinvestimento na construção de nova HPP por descendente

Processo: 28001, com despacho de 2025-04-14, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à seguinte situação:

- Atualmente reside num apartamento que está em seu nome, adquirido durante o casamento por 8x.xxx, e que será vendido por 2xx.xxx.
- O imóvel foi adquirido em conjunto com o seu ex-marido, mas apesar do divórcio, o mesmo não foi formalmente partilhado, tendo apenas ficado sob a sua posse e usufruto, por mútuo acordo.
- A sua filha, portadora de um certificado multiusos, encontra-se num estado de paralisia cerebral e necessita de uma habitação adaptada às suas necessidades.
- Para isso, será construída uma nova habitação, onde a requerente irá residir, cujo financiamento bancário foi obtido com um crédito bonificado em nome da filha, dado o seu estatuto de pessoa com deficiência.
- Apesar do divórcio, continua a residir com o ex-marido no mesmo apartamento, e ambos pretendem manter esse acordo de coabitação na nova casa, casa essa que será construída para proporcionar uma habitação adaptada às necessidades da filha que têm em comum.
- Face à situação, pretendem vender o apartamento onde atualmente residem e utilizar o montante obtido na construção da nova habitação.
- A nova habitação tem um custo estimado de 350.000 e será financiada, em parte, pelo empréstimo bonificado, em nome da filha, no valor de 165.000.
- Desse modo, a restante quantia a aplicar virá da venda do apartamento.

Assim dado que o artigo 10.º do Código do IRS prevê a exclusão de tributação das mais-valias em caso de reinvestimento do valor da venda da habitação própria e permanente em nova habitação própria e permanente, solicita esclarecimento sobre a possibilidade de aplicação desse regime à sua situação específica, nomeadamente:

- Se o valor da venda do apartamento (em seu nome, mas também pertencente ao ex-marido, poderá ser considerado reinvestimento na nova habitação (em nome da filha), ficando dessa forma isenta da tributação em mais-valias.
- Se a circunstância de a nova habitação estar em nome da filha, mas ser, também, a sua residência permanente, poderá contribuir para o reconhecimento do reinvestimento e consequente exclusão de tributação de mais-valias.
- Se o facto de não ter havido partilha formal do imóvel, logo após o divórcio, influencia, de algum modo, a análise da situação.

### INFORMAÇÃO

1. No que concerne ao direito fiscal, o princípio da legalidade tributária surge previsto no artigo 8º da Lei Geral Tributária (LGT), estando abrangidas, entre outras, matérias como a incidência, a taxa, os benefícios fiscais, as garantias dos contribuintes, a definição dos

crimes fiscais e o regime geral das contraordenações fiscais;

2. É importante sublinhar que, decorrente desse princípio, é estritamente proibida a interpretação analógica das normas tributárias abrangidas pela reserva de lei da Assembleia da República - vide nº4 do artigo 11º da LGT;

3. Outra coisa não seria de esperar, pois que uma interpretação dessa natureza, por parte da Administração Tributária, ou outros agentes, equivaleria, em muitos casos e em termos práticos, à criação de normas tributárias pela via administrativa, o que violaria o princípio de reserva de lei previsto na Constituição;

4. Precisamente, a situação a apreciar consiste na possibilidade de tornar equivalentes sujeitos passivos e descendente, todos membros do mesmo agregado familiar, num cenário de venda de uma habitação própria e permanente por parte dos sujeitos passivos, e utilização do respetivo valor de realização em reinvestimento a realizar pela dependente;

5. Para a análise do caso precisamos de regressar à compreensão da lei e perceber que o nº5 do artigo 10º do Código do IRS institui uma exclusão de tributação cujo propósito consiste em eliminar os obstáculos, relativos à tributação do rendimento, à mudança de habitação por parte dos indivíduos e famílias que disponham de casa própria;

6. Nesse sentido, estamos perante uma norma de delimitação negativa da incidência, que funciona como um benefício, isto considerando o interesse extrafiscal que persegue;

7. Dispõe, assim, o nº5 do artigo 10º do Código do IRS que:

"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:

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) (Revogada.)

e) 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;

f) (Revogada.);"

8. Uma leitura atenta da norma permite compreender, desde logo, que o legislador estabelece apenas a figura do sujeito passivo como destinatário dos pressupostos e comandos a observar de modo a poder beneficiar da exclusão de tributação prevista;

9. Paradigmática dessa realidade é a alínea c), que impõe, nos casos de reinvestimento feitos em momento posterior à venda, a obrigatoriedade de o sujeito passivo, no ano da realização, mencionar a intenção de reinvestir, por forma a sustentar a liquidação até que o reinvestimento se concretize e a exclusão de tributação opere;

10. Isso significa que, para o legislador, a um sujeito passivo alienante terá de corresponder, obrigatoriamente, o mesmo sujeito passivo adquirente;

11. Então, a equiparação de uma descendente a um sujeito passivo é algo que só poderia ocorrer por meio de uma analogia, ferramenta de interpretação que está vedada no caso do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, pois que é uma norma que trata sobre a incidência do imposto.

#### CONCLUSÃO

Perante tudo o exposto, a tributação dos ganhos obtidos com a venda de uma habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar só pode ser afastada pela aquisição, pelo mesmo sujeito passivo, 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.

Consequentemente, no caso em concreto, uma eventual utilização do valor de realização obtido com a venda do apartamento, na construção de uma moradia titulada pela descendente, não configura um reinvestimento passível de ser considerado como válido para efeitos da exclusão de tributação previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, não tendo qualquer relevância, para este desfecho, as demais questões colocadas pela requerente.