

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de usufruto - Reinvestimento na aquisição de usufruto de outro imóvel
- Processo: 28113, com despacho de 2025-04-03, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à obrigatoriedade de declarar a alienação de imóvel ocorrida no ano de 2025, na modelo 3 de IRS, em que apenas detém o usufruto, sendo a nua propriedade pertença do seu filho.
Pretende ainda saber se pode ser considerado como reinvestimento, para efeitos da exclusão de tributação prevista no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, a aquisição do usufruto de um imóvel em regime de benfeitoria adquirido em 2024.

INFORMAÇÃO

1.Os rendimentos obtidos com a alienação de direitos reais sobre bens imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, de acordo com o disposto no artigo 10.º do Código do IRS.

2.Estando em causa a alienação de direitos reais autónomos, a nua propriedade e o usufruto, devem os titulares dos direitos (no caso a requerente e o filho) declarar, cada um, a alienação do seu direito sobre o imóvel no anexo G da modelo 3 do IRS correspondente ao ano de 2025.

3.Por último, no que se refere ao reinvestimento, estabelece o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, que são 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 o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido, designadamente, na aquisição da propriedade de outro imóvel e cumpridos todos os requisitos estabelecidos no n.ºs 5 e 6 do referido artigo e código.

4.Para aferir da figura do reinvestimento, importa ter presente o definido no artigo 1305º do Código Civil em que o direito de propriedade é um direito real em que "o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da Lei e com observância das restrições por ela impostas".

5.Consequentemente, a exclusão tributária consignada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS só pode ser aplicada exclusivamente à situação de alienação do direito de propriedade plena de imóvel destinado a habitação própria e permanente, por reinvestimento na aquisição da propriedade plena de outro imóvel com o mesmo destino.

6.No caso, atendendo a que a requerente alienou, não o direito de propriedade plena sobre o imóvel, mas tão somente o direito de usufruto, considera-se que não existe base legal para que possa ser enquadrado como reinvestimento, para efeitos da

aplicação do regime previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.