

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: REGIME DE REINVESTIMENTO - SP NÃO RESIDENTE.

Processo: 28272, com despacho de 2025-11-13, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Vem o requerente, XXXXXXXXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXXXXX, solicitar parecer vinculativo relativo à seguinte situação:

- É residente fiscal em XXXXXXXX desde 20XX/XX/XX.
- É casado no regime de comunhão de adquiridos com XXXXXXXXXXXXXXXX, com o NIF XXXXXXXX, residente em Rua XXXX, com a qual tem XXXXX filhos, que aí residem com a mãe.
- A XX de XXXXX de 20XX adquiriu, para habitação própria e permanente, o imóvel onde residem a esposa e os XXXXX filhos - o seu agregado familiar, pelo valor de €XXXXXXXXXX.
- O requerente e a sua esposa equacionam vender, contados que estejam 12 meses desde a afetação à HPP, o referido imóvel, em 20XX, pelo valor ideal de €XXXXXXXXXX, com vista à aquisição de novo imóvel para habitação própria e permanente do seu agregado familiar, de modo a fazer face ao crescimento da sua família.
- Nos termos da alínea a) do nº1 do artigo 10º do Código do IRS (CIRS), "Constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de: a) Alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis".
- Esses rendimentos são tributados, em sede de IRS, pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição (conforme nº 4 do artigo 10º do CIRS).
- Estão, no entanto, "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) (Revogado)
 - 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 nº 23;"

- Para além disso, refere o nº 6 do artigo 10º do CIRS que "Não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:

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) (Revogada.)

d) Os imóveis que tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas para a aquisição, construção, reconstrução ou realização de obras de conservação de valor superior a 30 % do valor patrimonial tributário do imóvel para efeitos de IML, sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre a data da sua aquisição, da assinatura da declaração comprovativa da receção da obra ou do pagamento da última despesa relativa ao apoio público não reembolsável que, nos termos legais ou regulamentares, não estejam sujeitos a ónus ou regimes especiais que limitem ou condicionem a respetiva alienação.

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

- Ora, fazendo a transposição para a situação:

a) O imóvel adquirido pelo casal em XXXX de 20XX foi afeto à habitação própria do agregado familiar do sujeito passivo, e a equacionar-se a venda, a mesma só se efetivará no futuro, no entanto, sempre que sejam decorridos o período de 12 meses, em cumprimento da alínea e) do nº 5 do artigo 10º do CIRS;

b) O casal tenciona proceder ao reinvestimento na aquisição de um outro imóvel para habitação própria e permanente do seu agregado familiar, nos 36 meses posteriores à data da realização, em cumprimento das alíneas a) e b) do nº 5 do artigo 10º do CIRS;

c) Com vista à fixação da habitação própria e permanente do agregado familiar no imóvel adquirido, acompanhado do correspondente registo como domicílio fiscal do agregado familiar, assim que possível, seguramente dentro dos 12 meses após a aquisição, de forma a cumprir as alíneas a) e e) do nº 6 do artigo 10º do CIRS.

- Conclui-se, assim, que ambos os cônjuges poderão beneficiar do regime de exclusão de tributação do nº 5 do artigo 10º do CIRS, porquanto preenchem todos os requisitos necessários à aplicação do respetivo regime, por referência ao seu agregado familiar.

- Por um lado, a esposa do sujeito passivo, porque o imóvel alienado será sua HPP pelo período mínimo legalmente previsto e porque afetará o novo imóvel à sua HPP.

- O sujeito passivo, porque verifica os requisitos, através do seu agregado familiar, não obstante ser não residente para efeitos fiscais em território nacional.

- A verdade é que, tal como foi já sufragado por diversa jurisprudência, a utilização da conjugação disjuntiva "ou" pelo legislador, permite concluir que a circunstância de o imóvel não ser a habitação própria e permanente do sujeito passivo que, como se disse, reside no estrangeiro, não impede o reinvestimento e a consequente exclusão de tributação da mais-valia, contanto que o imóvel alienado tenha sido a habitação própria e permanente do seu agregado familiar nos últimos 12 meses, como é o caso, e que o imóvel adquirido na sequência do reinvestimento seja afeto à habitação própria e permanente do agregado familiar nos 12 meses subseqüentes.

- Nesse sentido, veja-se o Acórdão do CAAD, proferido a XX de XXXX de 20XX, no âmbito do processo nº XXX/20XX-T, no qual se afirma que "Habitação própria e permanente para efeitos do artigo 10º, nº 5 do CIRS abrange a habitação permanente do cônjuge do sujeito passivo não residente, preenchendo-se a previsão da norma no segmento «ou do seu agregado familiar»".

- Nesse mesmo aresto, refere-se expressamente que a utilização da conjunção ou "não deixa dúvidas de que se trata de uma alternativa. Bastando, pois, que esteja reunida em relação àquele que se considera ser o agregado familiar do SP, mesmo que não ao SP

individualmente".

- No mesmo sentido, veja-se o Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, proferido a XX de XXXXXXXX de 20XX, no âmbito do processo n.º XXXX/XXXXXXXX, no qual se reconheceu expressamente que "a lei exclui da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar".

- Ora, "não sendo o agregado familiar um conceito divisível por natureza (aliás, não se pode fazer parte de mais de um agregado familiar - conforme artigo 13º/6 CIRS)" não restam dúvidas de que o imóvel alienado pelo sujeito passivo, juntamente com o seu cônjuge, era e é, de facto, a habitação própria e permanente do seu agregado familiar, possibilitando, assim, a exclusão de tributação das mais-valias ao abrigo do regime do nº5 do artigo 10º do CIRS.

- Isto independentemente do imóvel alienado não ser habitação própria e permanente do sujeito passivo, do mesmo modo que o imóvel adquirido em sede de reinvestimento não o será, uma vez que o legislador se basta com a verificação da habitação própria e permanente do seu agregado familiar.

- Por tudo o exposto, é entendimento do requerente que poderá beneficiar do regime de exclusão total da tributação do nº 5 do artigo 10º do CIRS, juntamente com a sua esposa, reinvestindo a totalidade do valor de realização obtido com a alienação do imóvel (habitação própria e permanente do seu agregado familiar há mais de 12 meses), deduzido da amortização do empréstimo contraído, na aquisição de novo imóvel para habitação própria e permanente do seu agregado familiar, contanto que o faça nos 36 meses posteriores à alienação, garantido que o imóvel é afeto à habitação própria e permanente do seu agregado familiar nos 12 meses subsequentes.

- Com vista a uma tomada de decisão consciente e informada acerca da eventual alienação do imóvel onde reside todo o seu agregado familiar e do posterior reinvestimento na aquisição de um novo imóvel para habitação própria e permanente, solicita a emissão de informação vinculativa sobre a aplicação do regime de exclusão da tributação de mais-valias previsto no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS a um sujeito passivo não residente que pretende alienar o imóvel, atual habitação própria e permanente do seu agregado familiar, para posteriormente reinvestir esses ganhos na aquisição de uma nova habitação própria e permanente para o seu agregado familiar.

FACTOS

Pela consulta ao sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) verifica-se que o requerente e a esposa têm apresentado, desde 20XX, as respetivas declarações de rendimentos com opção pelo regime de tributação separada, a esposa com residência em território nacional, e o requerente como não residente. Os dependentes, em número de XXX, constam das declarações de rendimentos da esposa.

INFORMAÇÃO

1. Dispõe a alínea a) do nº 1 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 de alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis";

2. Nesse sentido, ocorrendo uma alienação de um direito real sobre um bem imóvel, o respetivo alienante transforma-se em sujeito passivo do imposto, porquanto fica sujeito à tributação dos ganhos daí resultantes;

3. Todavia, o nº 5 do artigo 10º do Código do IRS permite a exclusão dessa tributação, estipulando um regime pelo qual o sujeito passivo a pode afastar, necessitando, para isso, de cumprir com as exigências impostas pelo legislador;

4. E uma das exigências presentes nesse regime prende-se, precisamente, com a obrigatoriedade de o imóvel alienado ter sido a habitação própria e permanente do sujeito passivo, nos 12 meses imediatamente anteriores à venda;

5. Relembrando o n.º 5:

"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.);

6. Ora, na situação exposta o requerente é residente em XXXXXXXXX, logo, não reside no imóvel a alienar, facto que o próprio admite;

7. Alega, porém, que basta que o restante agregado familiar aí resida para que, ele também, possa beneficiar da exclusão de tributação;

8. E apresenta, para o efeito, jurisprudência que, segundo o mesmo, suporta a sua pretensão;

9. Mais deve ser acrescentado, porque relevante, que sendo o requerente, e a esposa, casados sob o regime de comunhão de adquiridos, o ganho obtido com a futura venda será um ganho comum, como também será comum a propriedade do imóvel a adquirir;

10. Desse modo, analisando a letra da lei, verifica-se como relevante a expressão "habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar", da qual é possível retirar três conclusões:

a) A primeira é que, tendo o legislador utilizado a expressão "habitação própria e permanente" no singular, é de concluir que, no momento da alienação, terá de existir uma única habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do agregado familiar, em território nacional;

b) A segunda é que, com a utilização da conjugação "ou", o legislador admite a hipótese de o direito a beneficiar da exclusão de tributação abranger situações em que o imóvel tenha sido a habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar, ou apenas, e só, a habitação própria e permanente do seu agregado familiar;

c) A última, que o agregado familiar a considerar terá de ser o que está previsto para efeitos fiscais, em concreto no n.º 4 do artigo 13.º do Código do IRS, que nos diz que o

agregado familiar é constituído por os cônjuges não separados judicialmente de pessoas e bens, ou os unidos de facto, e os respetivos dependentes; 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; o pai ou a mãe solteiros e os dependentes a seu cargo; o adotante solteiro e os dependentes a seu cargo;

11. Entende-se assim, face à segunda conclusão antes exposta, que a residência de um dos sujeitos passivos no estrangeiro não afasta, por si só, a sua qualificação como elemento do agregado familiar, desde que o mesmo mantenha a sociedade conjugal com o sujeito passivo residente em Portugal;

12. Isso implica, como é óbvio, que a sociedade conjugal seja efetiva, com o cumprimento generalizado dos deveres a que cada cônjuge está obrigado, sem prejuízo, neste tipo de casos, do não cumprimento do dever de coabitação;

13. Dessa forma, numa situação em que um sujeito passivo não residente transmita um imóvel destinado a habitação própria e permanente do seu agregado familiar, pode proceder e dar nota, na sua declaração de rendimentos, do reinvestimento efetuado, de modo a beneficiar da exclusão de tributação, desde que verificados os restantes pressupostos legais;

14. Consequentemente, acresce também dizer que, ainda que o sujeito passivo seja não residente na data do reinvestimento, pode considerar-se concretizado o reinvestimento se o imóvel adquirido com o valor de realização for afetado à habitação própria e permanente do seu agregado familiar, nas condições legalmente previstas;

15. Posto isso, voltando ao caso em concreto, embora o requerente seja não residente em território nacional, e pretenda continuar como tal após a venda do imóvel e consequente reinvestimento, bastará que o restante agregado familiar - cônjuge e dependentes, cumpra com o pressuposto legal previsto na alínea e) do nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, para que o mesmo possa vir, também, a beneficiar do dito regime de exclusão.

CONCLUSÃO

O regime de reinvestimento previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS estabelece uma exclusão de tributação relativamente aos ganhos obtidos com a alienação de imóvel destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, estabelecendo, para isso, um conjunto de exigências que, além de cumulativas, devem verificar-se por cada sujeito passivo que faça parte do agregado.

Todavia, e tendo como pano de fundo a exigência prevista na alínea e) do normativo, a residência de um dos sujeitos passivos no estrangeiro não afasta a sua qualificação como elemento do agregado familiar, desde que o mesmo mantenha a sociedade conjugal com o sujeito passivo residente em Portugal.

Por isso, no caso em concreto, embora o requerente seja não residente em território nacional, e pretenda continuar como tal, após a venda do imóvel e consequente reinvestimento, bastará que o restante agregado familiar - cônjuge e dependentes, que constam da declaração modelo 3, cumpra com o pressuposto legal previsto na alínea e) do nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, e afete, dentro do prazo legalmente previsto, o imóvel objeto de reinvestimento, à sua habitação própria e permanente, para que o requerente possa, também, beneficiar do dito regime de exclusão, isto sem prejuízo da necessidade de cumprimento dos demais pressupostos legais.