

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento - Alienação de imóvel (bem próprio) e aquisição de novo imóvel, no estado de casado no regime de comunhão de adquiridos
- Processo: 28381, com despacho de 2026-04-29, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao reinvestimento, previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em 2018, efetuou a compra de imóvel, que afetou à sua habitação própria e permanente (HPP). Desde essa data que esse imóvel é, também, a HPP da sua esposa, na altura sua namorada, com quem vivia em regime de união de facto;
  - Em 2019 casaram-se, sob o regime de comunhão de adquiridos;
  - Em meados de 2024 consideraram arrendar o imóvel do requerente e ir morar para casa de um familiar, tendo a sua esposa e o seu filho alterado a morada fiscal deles neste sentido. O requerente nunca fez essa alteração;
  - Por circunstâncias várias abandonou este projeto e optou pela venda da HPP. Tendo a sua esposa e o seu filho alterado novamente a morada fiscal para a habitação de família, em janeiro de 2025.
  - Assim, pretendem alienar a casa afeta a HPP, que está apenas em nome do requerente, e comprar uma nova habitação, em nome dos dois cônjuges, reinvestindo toda a mais-valia gerada.
- Termos em que pretende esclarecimento sobre se a mais-valia a obter está excluída de tributação, tendo em consideração que: (i) é proveniente da alienação da sua HPP, que é também HPP do agregado familiar, não obstante a sua esposa e o seu filho terem alterado a morada fiscal durante uns meses; e (ii) a nova HPP ser escriturada em nome do requerente e da sua esposa.

### FACTOS

Por consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), verificou-se o seguinte:

- Em xx-xx-2018, adquiriu, no estado de solteiro, uma fração autónoma do imóvel inscrito sob o artigo matricial xxxx/U/xxxxxx pelo montante de € xxx.xxx,xx;
- Em xx-xx-2018, afetou este imóvel à sua habitação própria e permanente (HPP) /domicílio fiscal, e que a mantém até à data;
- O cônjuge do requerente, pese embora tenha procedido à alteração da morada para outro imóvel em 2024, verifica-se que em xx-xx-2025 alterou o seu domicílio fiscal para o imóvel que pretendem alienar, e que ainda mantém.
- Na presente data, o imóvel é propriedade do requerente, ou seja, não foi alienado.

### INFORMAÇÃO

1. A questão colocada reside em saber se a totalidade do valor de realização obtido com a alienação do imóvel, que é bem próprio de um dos cônjuges, pode ser objeto de reinvestimento na aquisição de imóvel em propriedade com a esposa, com quem é casado em comunhão de adquiridos, para beneficiar da exclusão de tributação em IRS.

2. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, 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, cumulativamente:

- 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; 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.

3. Estabelece ainda o n.º 6 do mesmo artigo de diploma legal, que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando, 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.

4. Ora, o regime de bens do casamento sendo o de comunhão de adquiridos, significa que em regra, e se nada se estipular em contrário, o imóvel adquirido onerosamente na constância do matrimónio é considerado bem comum do casal - alínea b) do artigo 1724.º do Código Civil.

5. Nesta situação, considerando a lei civil a propriedade comum, a lei fiscal deverá fazer o respetivo acompanhamento, pelo que, caso o valor de realização decorrente da alienação do bem imóvel próprio de um dos cônjuges, sem recurso ao crédito, for reinvestido na aquisição de um outro imóvel para aí passar a ser a casa de morada de família, ou seja, a habitação própria permanente de ambos, a eventual mais valia apurada com a alienação do imóvel antigo pode ser excluída de tributação caso observem os restantes requisitos do artigo 10.º do Código do IRS.

6. Assim sendo, a verificar-se que o imóvel a alienar constitui no período de 12 meses anteriores à alienação (que ainda não ocorreu) ou ao reinvestimento, se anterior, a HPP/domicílio fiscal dos sujeitos passivos, pode o valor de realização, na totalidade, ser considerado para efeitos de reinvestimento, sem recurso ao crédito, desde que o mesmo seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização e o imóvel adquirido seja afeto à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.