

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Mais-valias imobiliárias - reinvestimento em compropriedade de imóvel - momento da amortização do crédito bancário
Processo:	28457, com despacho de 2026-04-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Vem o requerente solicitar informação vinculativa referente à eventual tributação de mais-valias imobiliárias, pela alienação de imóvel por parte da companheira, unida de facto, o qual constituía, à data da alienação, habitação própria e permanente do agregado familiar.

Para o efeito, declara que:

- A companheira adquiriu um imóvel em XXXX, pelo valor de € XXX.XXX,XX, que passou a ser habitação própria e permanente do agregado familiar em XXXX.
- Em XX-XX-2023, o requerente e a companheira adquiriram em compropriedade, um imóvel pelo valor de € XXX.XXX,XX, dos quais € XXX.XXX,XX através do recurso a crédito bancário.
- Em XX-XX-2024, o imóvel adquirido pela companheira do requerente em XXXX, foi alienado pelo valor de € XXX.XXX,XX, sendo que este imóvel constituiu habitação própria e permanente de XXXX até à data da aquisição do novo imóvel.
- (Conforme declarado pelo requerente) em XX-XX-2025 foi realizada amortização de € XX.XXX,XX no crédito bancário para aquisição do imóvel alvo de reinvestimento.

Apesar do facto tributário em causa (alienação do imóvel em XX-XX-2024) dizer respeito a (...), poderá admitir-se que o requerente tenha legitimidade para efetuar o pedido, uma vez que apresentam declaração de rendimentos em conjunto, optando pela tributação conjunta, nos termos do disposto no artigo 68.º, n.º 4, da Lei Geral Tributária.

### INFORMAÇÃO

1. Após consulta ao sistema informático foi possível apurar os seguintes dados:
  - a) Em 2023, o requerente apresentou declaração modelo 3 em conjunto com (...), contribuinte com o número XXXXXXXXXX, na qual declararam viver em união de facto;
  - b) Entre, pelo menos, XX-XX-XXXX e XX-XX-XXXX, o requerente teve domicílio fiscal na Rua (...), em (...);
  - c) Entre, pelo menos, XX-XX-XXXX e XX-XX-XXXX, a companheira do requerente teve domicílio fiscal na Rua (...), em (...);
  - d) Desde XX-XX-XXXX que o requerente e a companheira têm domicílio fiscal na Rua (...), em (...);
  - e) Em XX-XX-XXXX, o requerente e a companheira celebraram escritura de compra e venda e mútuo com hipoteca, na qual foi declarado a aquisição do imóvel inscrito na matriz predial urbana sob o artigo XXXX, fração (...), da União de Freguesias (...), pelo valor de € XXX.XXX,00, tendo ficado devedores de quantia de € XXX.XXX,XX;
  - f) Em XX-XX-2024, a companheira do requerente alienou o imóvel inscrito na matriz predial urbana sob o artigo XXXX, fração (...), da União de Freguesias (...), pelo valor de € XXX.XXX,XX;
  - g) Na declaração Modelo 3, relativa ao ano de 2024, a companheira do requerente

declarou que, no momento da alienação do imóvel, se encontrava em dívida o montante de € XX.XXX,XX relativo ao empréstimo contraído para a aquisição do imóvel alienado, declarando ainda pretender reinvestir a totalidade do valor do ganho, e ter já reinvestido, nos 24 meses anteriores à data da alienação, o valor de € XXX.XXX,XX.

2. Questiona o Requerente sobre a possibilidade de consideração dos valores investidos na aquisição do imóvel (€ XXX.XXX,XX) e na amortização de capital em dívida (€ XX.XXX,XX), como reinvestimento para efeitos de exclusão de tributação de eventuais mais-valias realizadas com a alienação do imóvel em XX-XX-2024.

3. Tendo em conta a data de alienação do imóvel, o qual constitui o facto tributário aqui em causa (XX-XX-2024), aplicar-se-á o regime de tributação em vigor àquela data.

4. Nos termos do artigo 10.º do Código do IRS, constituem mais valias os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis.

5. No entanto, o número 5 do artigo 10.º permite a exclusão de tributação dos 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, determinadas condições, na redação à data em vigor:

- a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, ganho 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;
- b) O reinvestimento seja realizado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- c) O sujeito passivo manifeste intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, na declaração de rendimentos referente 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 domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à data da transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento, salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23.

6. Entende-se aqui por ganho a diferença entre o valor de realização (venda) e o valor de aquisição (compra), nos termos da al. a) do n.º 4 do artigo 10.º, do Código do IRS.

7. Nos termos do artigo 10.º, n.º 9, do Código do IRS, caso o reinvestimento do valor de realização seja apenas parcial, a exclusão supra mencionada aplica-se apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.

8. No caso de o reinvestimento ser anterior à alienação do imóvel que constituía habitação própria e permanente do agregado familiar, o valor já aplicado no reinvestimento à data da alienação deverá ser indicado no respetivo quadro do Anexo G.

9. Da venda do imóvel alienado pela companheira do requerente em 2024, uma vez que o valor de alienação (venda) do imóvel foi superior ao valor de aquisição (compra), poderá haver lugar à tributação das mais-valias, nos termos dos artigos 9.º, n.º 1, al. a), e 10.º, n.º 1, al. a), ambos do Código do IRS.

10. Para aplicação da exclusão de tributação nos termos do disposto no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, será considerado para efeitos de reinvestimento, o valor de realização, deduzido de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel.

11. É esse o valor a considerar para efeitos de reinvestimento com exclusão de tributação, e não o valor da mais-valia em si. No entanto, a exclusão pode respeitar apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestimento, se o reinvestimento efetuado não for total, mas apenas parcial.

12. Assim, para que a mais-valia realizada pela companheira do requerente fique totalmente excluída de tributação, o valor reinvestido tem que ser igual ou superior ao valor de realização (XXX.XXX€), deduzido da amortização do empréstimo contraído para aquisição do imóvel (XX.XXX,0X€), nos termos do artigo 10.º, n.º 5, al. a), do Código do IRS - ou seja, igual ou superior a XXX.XXX,XX€.

13. Sendo que, o reinvestimento, nos termos do regime de exclusão de tributação já referido, compreende a aplicação do valor de realização na aquisição da propriedade de um outro imóvel, da aquisição de um terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino, desde que o eventual recurso a crédito bancário apenas exceda o montante a reinvestir.

14. Uma vez que o imóvel objeto da aplicação do valor de realização foi adquirido em compropriedade, na proporção de 50% pelo requerente e pela companheira, apenas se poderá aceitar como reinvestido, desde que reunidos os requisitos estabelecidos para o efeito, metade da diferença entre o valor de aquisição do novo imóvel e o crédito bancário contraído para o efeito, ou seja  $[(XXX.XXX,XX - XXX.XXX,XX) / 2 = € XX.XXX,XX]$ .

15. A pergunta frequente (FAQ) invocada pelo requerente (pergunta 1196) refere que: "1196 - Numa situação de aquisição de imóvel por sujeito passivo não casado que o afetou à sua habitação permanente e procedeu posteriormente à sua alienação já na situação de casado, como será considerado o reinvestimento noutra imóvel se o mesmo for adquirido em conjunto com o cônjuge? (24)  
Em tal situação, o reinvestimento efetuado pelo sujeito passivo na aquisição do imóvel destinado a habitação própria e permanente do novo agregado familiar, sem recurso ao crédito, poderá ser considerado para efeitos da exclusão de tributação da mais-valia imobiliária obtida com a alienação do prédio onde anteriormente residia."

16. Mesmo que se considere que, numa situação semelhante situação, os adquirentes casados pudessem considerar como reinvestimento o valor total aplicado sem recurso a crédito bancário, tal acontece apenas se os adquirentes forem casados sob um regime de comunhão de bens (comunhão geral ou comunhão de adquiridos), uma vez que o imóvel é detido em regime de comunhão e não no regime de compropriedade.

17. O regime de compropriedade aplica-se quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa (artigo 1403.º, n.º 1, do Código Civil). Este é um regime distinto da propriedade em regime de comunhão, uma vez que o direito dos contitulares não incide diretamente sobre cada um dos elementos que constituem o património, mas sobre este como um todo.

18. Tal não configura uma discriminação para com as pessoas que vivem em união de facto, em eventual desrespeito da Lei n.º 7/2001, de 7 de maio, uma vez que não é relativo ao vínculo que une os adquirentes, mas ao regime de bens. Igual solução seria sempre apresentada caso os adquirentes fossem casados no regime de separação de bens.

19. No que respeita à amortização do empréstimo para aquisição do imóvel alvo de reinvestimento, tal não poderá ser considerada para efeitos de exclusão de tributação,

uma vez que não realizada no tempo estritamente necessário para o efeito, logo após a alienação do imóvel, mas sim passados 3 meses.

#### Conclusões

Para efeitos de aplicação do regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, poderá ser considerado como reinvestimento metade da diferença entre o valor de aquisição do novo imóvel e o crédito bancário contraído para o efeito, não sendo admitido como reinvestimento qualquer montante que tenha sido aplicado na amortização do empréstimo bancário referente ao imóvel adquirido que não haja sido feito no tempo estritamente necessário após a alienação do imóvel que anteriormente constituía a habitação própria e permanente do agregado familiar.