

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação onerosa de imóvel afeto a HPP - Reinvestimento na aquisição de dois imóveis distintos e contíguos
Processo:	28520, com despacho de 2025-07-02, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à seguinte situação: - No ano de 2024 procedeu à venda da sua habitação própria e permanente, sendo que pretende reinvestir, no decurso do ano de 2025, a totalidade da mais-valia obtida na aquisição de dois imóveis contíguos (com artigos matriciais distintos), os quais partilham a mesma morada fiscal e têm ligação física entre si. - Ambos serão utilizados em conjunto como sua habitação própria e permanente, funcionando, na prática, como uma única unidade habitacional. - Pretende, assim, parecer quanto à possibilidade de esse reinvestimento ser considerado válido para efeitos de exclusão de tributação sobre mais-valias, nos termos previstos no artigo 10º, nº5, do Código do IRS, tendo em conta que: a) A afetação dos dois imóveis será exclusivamente à sua residência habitual; b) A morada fiscal será única e coincidente para os dois imóveis; c) Existe ligação física entre os imóveis, permitindo a sua utilização conjunta e contínua como uma só habitação.

INFORMAÇÃO

1. O nº5 do artigo 10º do Código do IRS institui uma exclusão de tributação cujo propósito consiste em eliminar os obstáculos, relacionados com a tributação de rendimentos, à mudança de habitação por parte dos indivíduos e famílias que disponham de casa própria;
2. Nesse sentido, estamos perante uma norma de delimitação negativa da incidência, considerando o interesse extrafiscal que persegue;
3. Dispõe, então, 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.);

4. Acrescenta logo a seguir, o nº6, para o que aqui interessa:

"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;"

5. Então, começando desde logo pela alínea a) do nº5, para que o sujeito passivo possa beneficiar da exclusão da tributação dos ganhos obtidos com a transmissão da sua habitação própria e permanente, o mesmo terá de aplicar, no todo, ou em parte, o valor de realização - ou seja, o valor recebido com a venda efetuada, 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, todos exclusivamente com o mesmo destino;

6. A letra da lei é, assim, bastante clara, ao enunciar a expressão "imóvel", querendo isso dizer que a um, e só um, imóvel vendido, terá de corresponder apenas um, e só um, imóvel objeto de reinvestimento;

7. Repare-se, também, que além de uma outra habitação, os cenários previstos pelo legislador somente preveem, adicionalmente, a compra de um terreno para construção, que o sujeito passivo terá de destinar à construção de um imóvel, imóvel esse que mais tarde terá de afetar à sua habitação própria e permanente - vide alínea b) do nº6;

8. Por conseguinte, no caso exposto, a compra de dois imóveis, ainda que contíguos entre si, com o intuito de serem utilizados como uma única habitação, não preenche qualquer um dos cenários abstratamente tipificados pelo legislador, pelo que não pode ser aceite como reinvestimento no âmbito do regime de exclusão de tributação previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS.

CONCLUSÃO

No regime de reinvestimento, para que o sujeito passivo possa beneficiar da exclusão da tributação dos ganhos obtidos com a transmissão da sua habitação própria e permanente, o mesmo terá de aplicar, no todo, ou em parte, o valor de realização - ou seja, o valor recebido com a venda efetuada, 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, todos exclusivamente com o mesmo destino.

No caso em análise, a compra de dois imóveis, ainda que contíguos entre si, com o intuito de serem utilizados como uma única habitação, não preenche qualquer um dos cenários abstratamente tipificados pelo legislador, pelo que não pode ser aceite como reinvestimento no âmbito do regime de exclusão de tributação previsto no nº5 do artigo

10º do Código do IRS.