

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: ARTIGO 10.º, N.º 23 DO CÓDIGO DO IRS: IMÓVEL ADQUIRIDO POR PARTILHA APÓS DIVÓRCIO - CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS
- Processo: 28882, com despacho de 2025-10-24, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Vem a requerente, XXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXX, solicitar parecer vinculativo relativo à seguinte situação:
- Em XXXX de 2025 divorciou-se.
 - Existiam dois imóveis, os quais foram partilhados.
 - Bem 1 - casa de morada de família - valor atribuído - €XXXXXXX.
 - Bem 2 - um segundo imóvel - valor atribuído - €XXXXXXX.
 - Não houve tornas a pagar.
 - A partilha foi feita da seguinte forma: a requerente ficou com o segundo imóvel e o ex-marido ficou com a casa de morada de família.
 - Até ao divórcio a casa de morada de família era a habitação própria e permanente da requerente.
 - Feita a partilha a habitação própria e permanente da requerente passou a ser o segundo imóvel.
 - Por pretender vender o dito segundo imóvel em 2025, para comprar uma outra casa, que será a sua habitação própria e permanente, coloca as seguintes questões:
 - i) Ao vender o imóvel adquirido em partilha ficará isenta de mais-valias, uma vez que pretende reinvestir todo o montante de realização numa nova habitação própria e permanente?
 - ii) Caso isso não seja possível, qual o valor de compra que deverá colocar na entrega do seu IRS? Serão 50% relativos à aquisição, ainda no estado de casada, e 50% relativos à parte adquirida em partilha?

FACTOS

Consultada a base de dados da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), consideram-se relevantes, para a análise deste caso, os seguintes elementos:

- A declaração de IMT XXXXXX/2025, de XX/XX, refere-se à aquisição, por parte da requerente e no estado de divorciada, de 1/2 do artigo XXXX, fração X, da freguesia XXXXXX, a que corresponde a morada XXXXXXXXXX. O facto tributário em causa é "excesso de quota parte de imóveis em divisões ou partilhas", e o valor indicado foi zero.
- Por sua vez, a declaração de IMT XXXXXX/20XX, de XX/XX, refere-se à aquisição, por parte da requerente e no estado de casada no regime de bens adquiridos, de 1/2 do mesmo artigo XXXX, fração X, da freguesia XXXXXX, pelo valor de €XXXXXXXXX.
- O atual valor patrimonial tributário do imóvel é de €XXXXXXXXX.
- Os dados constantes do cadastro dão a informação que a requerente alterou o seu domicílio fiscal para a morada do imóvel adquirido em partilha com efeitos a 2025/XX/XX.

INFORMAÇÃO

1. O n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS diz-nos 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;

2. Acrescenta o n.º 23 que para efeitos da alínea e) do n.º 5 consideram-se circunstâncias excecionais, nomeadamente, as alterações da composição do respetivo agregado familiar por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto, ou aumento do número de dependentes;

3. No caso em análise, a requerente adquiriu metade de um imóvel, que é agora a sua habitação própria e permanente, por via de partilha após divórcio;

4. Todavia, o estatuto de habitação própria e permanente de um imóvel, para efeitos de acesso ao regime de reinvestimento previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, só se concretiza pela coincidência entre a morada desse imóvel, e o domicílio fiscal do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, pelo período mínimo de doze meses, atento o disposto na alínea e) do normativo;

5. E essa regra geral só pode ser afastada nos termos do n.º 23, em concreto por circunstâncias de exceção, tais como as aí exemplificadas;

6. Ora, o n.º 23 foi uma norma aditada pelo Decreto-lei n.º 57/2024, de 10/09, que no seu preâmbulo enuncia os motivos que levaram à introdução desse regime de exceção, dizendo "...pretende-se facilitar a mobilidade geográfica das pessoas, bem como atender a alterações de circunstâncias pessoais e profissionais, promovendo uma maior liberdade, igualdade de oportunidades e mobilidade.";

7. Então, o encurtamento do prazo de doze meses exigido para que o imóvel adquira a qualidade de habitação própria e permanente, para efeitos do benefício da exclusão de tributação, somente poderá ser aceite se, no decurso desse prazo, a requerente se vir perante um facto, de todo inesperado, e relacionado com circunstâncias pessoais, e, ou, profissionais, que fundamentem a venda desse imóvel, e a compra de outro, destinado aos mesmos fins;

8. Por conseguinte, na ausência desse circunstancialismo excecional, uma alienação do imóvel em data anterior a 2026/XX/XX, inviabiliza o acesso ao regime de

reinvestimento, ficando a respetiva transmissão sujeita à tributação, segundo as regras gerais da categoria G;

9. Independentemente de vir a beneficiar, ou não, do regime de reinvestimento previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, em caso de venda a aquisição terá de ser dividida em dois momentos, aos quais corresponderão duas linhas distintas no preenchimento do quadro 4 do anexo G:

- a) O primeiro, na percentagem de 50%, referente à metade adquirida em 20XX, pelo valor de €XXXXXXX;
- b) O segundo, também na percentagem de 50%, referente à metade adquirida em 2025, pelo alegado valor de €XXXXXX - a confirmação deste último elemento depende da verificação do documento da partilha.

CONCLUSÃO

O estatuto de habitação própria e permanente de um imóvel, para efeitos de acesso ao regime de reinvestimento previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, só se concretiza pela coincidência entre a morada desse imóvel, e o domicílio fiscal do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, pelo período mínimo de doze meses, atento o disposto na alínea e) do normativo.

Essa regra geral só pode ser afastada nos termos do n.º 23 do mesmo artigo, em concreto por circunstâncias de exceção, tais como as aí exemplificadas.

Assim, na ausência de um circunstancialismo excecional que possa enquadrar a situação concreta da requerente no n.º 23 do artigo 10.º do Código do IRS, uma alienação do imóvel antes de 2026/XX/XX inviabiliza o acesso ao regime de reinvestimento previsto nessa mesma norma, ficando a respetiva transmissão sujeita à tributação, segundo as regras gerais da categoria G.

Em caso de venda, a aquisição terá de ser dividida em dois momentos, aos quais corresponderão duas linhas distintas no preenchimento do quadro 4 do anexo G: o primeiro, na percentagem de 50%, referente à metade adquirida em 20XX, pelo valor de €XXXXXXX, e o segundo, também na percentagem de 50%, referente à metade adquirida em 2025, pelo alegado valor de €XXXXXXX.