

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Doação da nua-propriedade - Renúncia do usufruto e reacquirição da propriedade plena - Reinvestimento
- Processo: 29169, com despacho de 2026-04-09, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao benefício de exclusão de tributação por reinvestimento, previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em 2009, a requerente e o cônjuge, procederam à doação da sua habitação própria e permanente às filhas, com reserva de usufruto a favor deles;
 - Essa habitação tem sido, desde 2003 e até à presente data, a sua residência permanente e morada fiscal;
 - Em 2025, renunciaram ao direito de usufruto, mantendo, no entanto, a casa como a sua residência efetiva e fiscal;
 - Estão agora a ponderar reverter a doação (por mútuo acordo) e, com isso, fazer regressar o imóvel à sua titularidade plena; e
 - Posteriormente, pretendem vender o imóvel ainda em 2025 ou em 2026.
- Pretendem saber:
- Se a doação for revertida e a casa voltar à sua titularidade plena, poderá essa habitação continuar a ser considerada a sua habitação própria e permanente para efeitos de isenção de mais-valias, nos termos do artigo 10.º do CIRS, caso a venda ocorra em 2025 ou 2026?
 - Caso se verifique a isenção referida, será também aplicável se o valor da venda for reinvestido na aquisição de uma nova habitação própria e permanente no prazo legal?
 - Existe algum prazo mínimo que devem respeitar entre a reversão da doação e a venda da casa, para efeitos da isenção prevista?

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do 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 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;
 - 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 (Redação do Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro).

2. Estabelece ainda o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, 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.

3. Ora, para aferir da figura do reinvestimento, importa ter presente que o direito de propriedade é um direito real, prevendo o artigo 1305.º do Código Civil, sob a epígrafe "propriedade das coisas" que "o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas".

4. Consequentemente, a exclusão tributária consignada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS só pode ser aplicada exclusivamente à situação de alienação do direito de propriedade plena (nua propriedade e usufruto) de imóvel destinado a habitação própria e permanente, por reinvestimento, designadamente, na aquisição da propriedade plena de outro imóvel com o mesmo destino.

5. No caso, a verificar-se a ocorrência da aquisição da propriedade plena do imóvel em causa e que o mesmo constitua habitação própria e permanente/domicílio fiscal do sujeito passivo nos 12 meses anteriores à alienação (ou à data do reinvestimento, quando anterior), desde que reunidos todos os demais requisitos legais para o efeito, já acima referidos, poderá o sujeito passivo beneficiar da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.