

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: REINVESTIMENTO NOS 24 MESES ANTERIORES À REALIZAÇÃO E VALOR DE AQUISIÇÃO

Processo: 29338, com despacho de 2026-03-06, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: DO PEDIDO

Vem, XXXXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXXXX, solicitar parecer vinculativo relativamente à seguinte situação:

- Em 20XX adquiriu um imóvel em estado de ruína, em XXXXXX, XXXXXXXX, artigo matricial XXXX, pelo valor de XXXXXXXXX €.

- Em 20XX concluiu a autoconstrução da referida habitação, recorrendo a empréstimo bancário para obras no montante de XXXXXXXXX € (XXXXXXX € iniciais, mais reforço de XXXXXXXXX €).

- A morada fiscal do agregado familiar passou a estar associada à casa em 20XX, altura em que a habitação ficou concluída e habitada, apesar de apenas ter licença de habitação emitida em 20XX, por falta de documentação por parte do empreiteiro.

- Por motivos alheios à sua vontade, o empreiteiro não emitiu faturas relativas a uma parte substancial da obra, existindo apenas faturas no valor total de XXXXXXXXX €.

- O contrato com o empreiteiro foi rescindido mediante acordo de confissão de dívida, não cumprido, tendo sido necessário um processo de execução judicial para a cobrança do valor em dívida.

- Para fazer face às dívidas com subempreiteiros (que já haviam faturado ao empreiteiro), foi necessário recorrer ao reforço do empréstimo em XXXXXXXXX €.

- A avaliação patrimonial tributária do imóvel pela AT foi fixada em XXXXXXXXX €, apesar de o investimento total (aquisição do terreno, obras e demais despesas) ultrapassar XXXXXXXXX €.

- Em maio de 20XX foi adquirido um novo imóvel, em XXXXXXXXXX, em XXXXX, com o artigo matricial XXXXX, pelo valor de XXXXXXXXX €, sendo XXXXXXXXX € de capitais próprios e XXXXXXXXX € de crédito à habitação.

- A morada fiscal do agregado familiar foi alterada para o novo imóvel em junho de 20XX.

- Encontra-se agora em negociação a venda da Casa de XXXXXXXXX, por XXXXXXXXX €, com escritura prevista para o primeiro semestre de 20XX.

Com base nos factos acima descritos solicitam-se respostas às seguintes questões:

a) Considerando que a Casa de XXXXXXXXX foi a habitação própria e permanente do agregado familiar até junho de 20XX, poderá a sua venda, caso se concretize até ao final de XXXXX de 20XX, ser considerada como a alienação de habitação própria e permanente, para efeitos de exclusão de tributação das mais-valias, nos termos do artigo 10.º, n.º 5, alínea e) do CIRS?

b) No apuramento da mais-valia da referida venda, poderá o valor do empréstimo bancário para obras (XXXXXXX €) que efetivamente foi utilizado na construção da habitação, embora apenas parcialmente documentado por faturas (XXXXXXX €) ser considerado como encargo comprovativo do investimento realizado, tendo em conta a existência de contrato, comprovativos bancários de pagamento e processo judicial concluído contra o empreiteiro, por incumprimento?

Junta cópia autenticada de DP de confissão de dívida entre o próprio e a empresa XXXXXXXXXXXX Lda., com o NIF XXXXXXXXXXX.

FACTOS

Consultado o sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira retiraram-se os seguintes elementos:

- a) Em 20XX-XX-XX o requerente adquiriu, no estado de solteiro maior, o artigo urbano XXXX, da freguesia XXXXXX, pelo valor de XXXXXXXXXXX €.
- b) Esse mesmo artigo, com um valor patrimonial tributário à data de XXXXXXXX €, veio a ser alvo de obras, com emissão de licença de utilização em 20XX/XX/XX e entrega da modelo 1 de IMI com o registo XXXXXXXX, tendo o artigo obtido nova avaliação no valor de XXXXXXXXXXX €.
- c) Em 20XX-XX-XX o requerente adquire, em conjunto e em partes iguais, com o NIF XXXXXXXX, o artigo urbano XXXX, fração X, da freguesia XXXXXX, pelo valor global de XXXXXXXX €, conforme declaração de IMT XXXXXXXX/20XX, de XX/XX, correspondendo à sua parte o valor de XXXXXXXXXXX €.
- d) Verificada a modelo 3 do ano de 20XX, em concreto a declaração XXXX-XXXX-XXXX-XX, o requerente apresenta-se como Unido de Facto, em conjunto com o NIF XXXXXXXX.
- e) Verificado o cadastro em 20XX/XX ambos alteraram o seu domicílio fiscal para a morada constante do artigo urbano XXXX, da freguesia XXXXXX, procedendo de igual forma, em 20XX/XX, para a morada do artigo urbano XXXX, fração X, da freguesia XXXXXX.
- f) Finalmente, a declaração de IMT XXXXXXXX/20XX, de XX/XX, revela a venda, por parte do requerente, e pelo valor de XXXXXXXXXXX €, do artigo urbano XXXX, da freguesia XXXXXX.

INFORMAÇÃO

1. Na situação em análise o requerente era único proprietário do imóvel agora transmitido - o artigo urbano XXXX, da freguesia XXXXXX, e questiona se é possível reinvestir o valor de realização no imóvel anteriormente adquirido, em concreto, a fração X do artigo XXXX, da freguesia XXXXXX;
2. Antes de mais, deve ser relevado o facto de o imóvel anteriormente adquirido o ter sido em compropriedade, em conjunto com o NIF XXXXXXXX, no caso a sua companheira, com a qual vive em união de facto;
3. Precisamente, a união de facto é regulada pela Lei n.º 7/2001, e segundo a mesma considera-se união de facto a vivência, em condições análogas às dos cônjuges - comunhão de leito, mesa e habitação, durante pelo menos dois anos;
4. Não obstante, a união de facto não constitui um estado civil, tal como o casamento, e não está, desse modo, sujeita a um regime de bens automático - ou seja, não há uma comunhão geral nos bens adquiridos, um património comum, como se de um casamento se tratasse;
5. Nesse sentido, se um imóvel for comprado só em nome de um dos membros, o outro não adquire automaticamente nenhum direito de propriedade sobre esse bem, e a propriedade pertencerá, unicamente, à pessoa cujo nome conste do documento de aquisição;
6. Em razão disso, se um casal, unido de facto, quiser que um imóvel a adquirir seja de ambos - em igualdade de partes, deverá comprá-lo em comum e em partes iguais, cada

um tornando-se proprietário de 50% desse imóvel, em regime de compropriedade - vide artigo 1403.º do Código Civil, tendo sido esse o cenário ocorrido no caso vertente;

7. Avançando, no regime de reinvestimento previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, temos a seguinte redação:

"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.)

8. Interessa assim sublinhar que a um sujeito passivo alienante, que por força desse facto jurídico, fica sujeito à tributação - vide alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS, terá de corresponder o mesmo sujeito passivo adquirente, obrigado à aplicação do valor de realização obtido na venda antes ocorrida, 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;

9. Essa conclusão pode ser retirada por via da simples leitura da norma inicialmente transcrita, pois que o legislador é claro ao enunciar que o sujeito passivo que transmite o imóvel, antes sua habitação própria e permanente, tem a obrigação, em caso de reinvestimento posterior à venda, de declarar a sua intenção de reinvestir - vide a alínea c), significando isso uma obrigatória coincidência entre quem vende e quem pretende reinvestir, porquanto o termo sujeito passivo, utilizado nesse contexto, tem como referência o mesmo contribuinte;

10. Então, se da leitura das duas alíneas é inequívoca a obrigatória correspondência entre o sujeito passivo transmitente e o sujeito passivo adquirente, facto é que no caso em análise isso não se verifica, pelo menos no que concerne à totalidade do imóvel de destino;

11. Isso porque o requerente apenas adquiriu metade desse imóvel, significando isso que apenas na parte adquirida o mesmo poderá fazer incidir o reinvestimento pretendido;

12. Assim, em resposta à primeira questão colocada, verificando-se que nos 12 meses anteriores ao reinvestimento realizado a morada do requerente correspondia à morada do imóvel agora transmitido, o mesmo pode vir a beneficiar do regime de exclusão de

tributação previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, desde que cumpridos os demais pressupostos, mas apenas na parte do imóvel por si adquirida - neste caso, metade, à qual corresponde o valor de XXXXXXXXXX €, devendo amortizar, em tempo mínimo, o valor correspondente ao empréstimo para esse efeito contraído;

13. Vem, também, o requerente questionar sobre a possibilidade do o empréstimo contraído para as obras realizadas no imóvel agora vendido ser considerado como custo de construção, isso tendo em conta que, por problemas que teve com o empreiteiro, apenas possuir faturas no valor de XXXXXXXXXX €;

14. Nesta situação, devemos primeiramente observar atentamente o que nos diz o n.º 3 do artigo 46.º do Código do IRS:

"O valor de aquisição de imóveis construídos pelos próprios sujeitos passivos corresponde ao valor patrimonial inscrito na matriz ou ao valor do terreno, acrescido dos custos de construção devidamente comprovados, se superior àquele.";

15. Ora, relativamente à expressão "custos de construção devidamente comprovados" entende-se que tais custos só poderão ser aceites como valor de aquisição em caso de se encontrarem devidamente comprovados, com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente que correspondam a faturas/recibos de quitação que, de uma forma inequívoca, se mostrem relacionadas com a dita construção/reconstrução e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Código do IVA;

16. Face ao exposto, e respondendo à segunda questão colocada pelo requerente, o empréstimo contraído para a realização de obras no imóvel inicialmente adquirido não pode, de todo, ser considerado como reinvestimento para efeitos da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

CONCLUSÃO

A união de facto não constitui um estado civil, tal como o casamento, e não está, desse modo, sujeita a um regime de bens automático ou seja, não há uma comunhão geral nos bens adquiridos, um património comum, como se de um casamento se tratasse. Nesse sentido, verificando-se que nos 12 meses anteriores ao reinvestimento realizado, a morada do requerente correspondia à morada do imóvel agora transmitido, o mesmo pode vir a beneficiar do regime de exclusão de tributação previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, desde que cumpridos os demais pressupostos, mas apenas na parte do imóvel por si adquirida - neste caso, metade, à qual corresponde o valor de XXXXXXXXXX €, devendo amortizar, em tempo mínimo, o valor correspondente ao empréstimo para esse efeito contraído.

Finalmente, atento o ponto 15 da presente informação, o empréstimo contraído para a realização de obras no imóvel inicialmente adquirido não pode, de todo, ser considerado como reinvestimento para efeitos da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.