

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Reinvestimento em obras de melhoramento em imóvel cuja propriedade não pertence ao sujeito passivo
Processo:	29529, com despacho de 2026-03-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à aplicação da exclusão tributária ao valor de realização obtido com a alienação de um imóvel e o reinvestimento em obras de melhoramento na casa de seus falecidos avós, agora propriedade de sua mãe, que será a sua habitação própria e permanente.

INFORMAÇÃO

1. De acordo com o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, 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) (...);

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. Interessa assim, desde já, sublinhar que no regime de reinvestimento, 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.

3. 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.

4. Ora, na situação em análise, está em causa a alienação de um imóvel, propriedade da requerente, que pretende aplicar o valor de realização obtido em obras de melhoramento de um imóvel sobre o qual não detém a propriedade, pertencendo essa a um terceiro, a sua mãe, não podendo, assim, ser considerada habitação própria e permanente do sujeito passivo.

5. Assim sendo, não poderá ser aceite um qualquer valor a título de reinvestimento, para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, atendendo a que o sujeito passivo não é proprietário do imóvel cujo valor das obras de melhoramento seriam de considerar para efeitos de reinvestimento.