

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Mais-valias imobiliárias - Exclusão de tributação - Reinvestimento em habitação própria e permanente - União de facto
- Processo: 30027, com despacho de 2026-04-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de considerar, para efeitos do regime de exclusão de tributação das mais-valias, previsto no artigo 10.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), o montante correspondente à sua quota-parte (50%) na alienação de um imóvel destinado a habitação própria e permanente, quando o reinvestimento é efetuado na requalificação de um imóvel cuja propriedade pertence exclusivamente ao seu companheiro, com quem vive em união de facto.  
Em concreto, questiona se o montante correspondente à sua quota-parte na alienação pode ser considerado como reinvestimento relevante para efeitos da exclusão de tributação das mais-valias, tendo em conta que ambos vivem em união de facto, possuem conta bancária conjunta e optam pela tributação conjunta em sede de IRS.

### FACTOS DESCRITOS NO PEDIDO

1. A requerente e o seu companheiro, vivendo em união de facto, eram comproprietários, em partes iguais, de um imóvel destinado a habitação própria e permanente, sito em A.
2. O referido imóvel foi objeto de alienação onerosa, em junho de 2025, pelo valor de € xxx.xxx,xx.
3. Alega que o valor de realização obtido com a alienação será reinvestido na requalificação de um outro imóvel destinado a habitação própria e permanente, sito no P.
4. O imóvel onde se prevê efetuar o reinvestimento é propriedade exclusiva do companheiro da requerente.
5. A intervenção a realizar no imóvel onde se prevê efetuar o reinvestimento consubstancia uma obra de reabilitação urbana profunda. A referida intervenção compreende, designadamente, a legalização do edifício já existente, a reparação de parte do imóvel que se encontra em avançado estado de degradação, bem como a requalificação das estruturas principais e de diversas divisões.
6. Até à presente data, a única despesa incorrida relacionada com a referida intervenção respeita ao levantamento topográfico do imóvel.
7. Encontra-se ainda em curso o processo de retificação de áreas do imóvel, a ser desenvolvido com o acompanhamento de advogado.

8. Paralelamente, encontra-se a ser elaborado o estudo da obra a realizar, em articulação com arquiteto.

9. A requerente e o seu companheiro vivem em união de facto, tendo optado pela tributação conjunta em sede de IRS e possuindo igualmente conta bancária conjunta.

10. A requerente tem como domicílio fiscal o imóvel onde se prevê efetuar o reinvestimento.

#### INFORMAÇÃO

11. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, podem ser 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 se verifiquem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

"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 seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e

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)."

12. Interessa desde já 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.

13. 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.

14. Então, se da leitura das duas alíneas é inequívoca a obrigatória correspondência entre o sujeito passivo transmitente e o sujeito passivo adquirente/que efetua o reinvestimento, facto é, que no caso em análise isso não se verifica, no que concerne ao imóvel de destino.

15. Com efeito, na situação em análise está em causa a alienação de um imóvel, de que a requerente e o seu companheiro eram comproprietários, e a pretensão de aplicar o produto dessa venda em obras de reabilitação de um imóvel cuja propriedade é exclusiva do companheiro da requerente.

16. Pressupondo a aplicação da exclusão de tributação que o reinvestimento seja efetuado pelo sujeito passivo que obteve o ganho, designadamente através da aquisição da propriedade ou da realização de obras de construção, ampliação ou melhoramento em imóvel de que seja titular ou comproprietário, não se encontram, no caso concreto, preenchidos os requisitos legais para aplicação do regime.

17. Acresce que a circunstância de os sujeitos passivos viverem em união de facto ou de optarem pela tributação conjunta em sede de IRS não altera a titularidade jurídica dos bens, nem dispensa a verificação individual dos pressupostos legais aplicáveis ao regime de reinvestimento.

### CONCLUSÕES

18. Em face do exposto, conclui-se que o regime de exclusão de tributação das mais-valias previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS pressupõe que o reinvestimento seja efetuado pelo sujeito passivo que realizou o ganho.

19. O montante reinvestido deve corresponder a investimento realizado em imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, do qual este seja titular ou comproprietário.

20. Não sendo a requerente titular do direito de propriedade relativamente ao imóvel onde serão realizadas as obras de requalificação, o montante correspondente à sua quota-parte na alienação do imóvel não poderá ser considerado como reinvestimento relevante para efeitos de exclusão de tributação das mais-valias.

21. Assim, apenas o reinvestimento efetuado pelo sujeito passivo que seja titular do imóvel objeto de requalificação pode relevar para efeitos do regime previsto no artigo 10.º do Código do IRS.