

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação da Nua-Propriedade de um imóvel e reinvestimento na aquisição da nua-propriedade de um outro imóvel
Processo:	26886, com despacho de 2024-09-11, 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 nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita: - Em agosto de 1995, por escritura pública, adquiriu a nua-propriedade e a sua mãe adquiriu o usufruto de uma fração autónoma; - A fração foi adquirida com recurso a financiamento bancário e destinava-se exclusivamente a residência permanente de ambas, situação que ainda se mantém conforme se pode verificar pelo domicílio fiscal das mesmas na morada do referido imóvel; - Atualmente, e por motivos de saúde, a requerente e a sua mãe têm necessidade de proceder à alienação da fração atrás mencionada e com o produto da venda deste comprar um novo imóvel para habitação permanente de ambas, sendo este adquirido nas mesmas condições do anterior, a nua propriedade para a requerente e o usufruto para a sua mãe, alterando o domicílio fiscal de ambas para a nova morada.

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. Para aferir da figura do reinvestimento, importa ter presente o definido no artigo 1305º

do Código Civil em que o direito de propriedade é um direito real em 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".

3. 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 de imóvel destinado a habitação própria e permanente, por reinvestimento na aquisição da propriedade plena (nua propriedade e usufruto) de outro imóvel com o mesmo destino.

4. No caso, atendendo a que o requerente irá alienar a nua-propriedade de um imóvel e adquirir a nua-propriedade de um outro imóvel, que não lhe permite gozar de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso e fruição, considera-se que não existe base legal para que possa beneficiar do regime de exclusão de tributação por reinvestimento, para efeitos da aplicação do regime previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.