AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóvel em 2025 - reinvestimento imóvel para o mercado arrendamento habitacional - n.º 7 do artigo 10.º Código do IRS

Processo: 31397, com despacho de 2026-11-02, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- Em xxxx de 2025 alienou imóvel sito no concelho de xxxx;
- Tenciona a requerente reinvestir em habitação destinada ao mercado de arrendamento, respeitando para o efeito os limites da renda moderada.

Neste sentido, pretende a requerente ser esclarecida se os ganhos provenientes da alienação ocorrida em 2025 poderão beneficiar do regime exclusão de tributação previsto o n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS.

ENQUADRAMENTO
Por consulta à base de dados da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), observa-se que a requerente:
- em 2025-xx-xx, alienou o prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo xxxxx, da freguesia xxxxxx - xxxxx;
- apresentou a declaração de rendimentos Modelo 3 de IRS, referente ano de 2025, identificada pela referência xxxx - xxxx - xxxxx - xx, com os anexos A, B, G e H. No anexo G - Mais-valias e outros incrementos patrimoniais, declarou a alienação do supra prédio, bem como declarou a intenção de reinvestimento no valor de € xxxxx, verificando-se a dedução da amortização de empréstimo no montante de € xxxx;

INFORMAÇÃO

1. A questão a dirimir cinge-se à aferição do âmbito de aplicação do regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias, previsto no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS, aditado pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

2. Com efeito, o artigo 10.º do Código do IRS, na parte que releva para efeitos do presente pedido, passou a ter a seguinte redação:
"7 - São, igualmente, excluídos de tributação os ganhos previstos no n.º 5, bem como os ganhos provenientes da transmissão de outros imóveis destinados a habitação, 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 outros imóveis, situados em território nacional, destinados ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites máximos definidos nos termos dos nºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio;
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.
8 - Não há lugar ao benefício referido no número anterior quando:
a) Não seja celebrado contrato de arrendamento habitacional com renda mensal que observe os limites máximos a que se referem os nºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, nos seis meses contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior, salvo impedimento justificado, designadamente por necessidade de obras urgentes, e pelo período estritamente necessário para o efeito;
b) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento não seja objeto de contrato ou contratos de arrendamento habitacional durante, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior;
c) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja objeto de contrato de arrendamento cuja renda mensal exceda os limites máximos a que se refere os nºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, nos primeiros cinco anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior;
d) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja alienado, a título oneroso ou gratuito, no prazo de cinco anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior.
9 - Nas situações previstas no número anterior, o ganho considera-se obtido:
a) No caso das alíneas a) ou c), no ano em que se verifique o termo do prazo para reinvestimento ou que seja ultrapassado o limite da renda mensal, respetivamente;
b) No caso da alínea b), no ano em que se verifique o não cumprimento dos prazos previstos;
c) No caso da alínea d), no ano em que o imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja alienado.
[]
12 - No caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas nos nºs 6, 8 e 11, os benefícios a que se referem os nºs 5, 7 e 10 respeitam apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.
[]
31 - Nas situações previstas no n.º 9, na alínea b) do n.º 29 e no número anterior, acresce ao imposto relativo à mais-valia correspondente à totalidade ou à parte do valor de realização não reinvestido um montante equivalente aos juros compensatórios nos termos do artigo 35.º da Lei Geral Tributária, contados desde o ano da realização daquele ganho."

3. Além dos requisitos de aplicação da nova exclusão de tributação supra identificados, é de recorrer, ainda, ao articulado do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, de forma a observar a produção de efeitos do diploma.

4. Com efeito, de forma a clarificar o momento a partir do qual a referida exclusão seria aplicável, bem como os factos tributários por ela abrangidos, o legislador previu no artigo 18.º do mesmo diploma, sob a epígrafe "produção de efeitos", que:
"2 - As alterações ao Código do IRS, introduzidas pelo artigo 5.º, a alteração ao artigo 24.º-A do EBF, introduzida pelo artigo 7.º, e o artigo 45.º-C do EBF, aditado pelo artigo 9.º, produzem efeitos a partir de 1 de janeiro de 2026.
3 - O disposto nos nºs 7 a 9 do artigo 10.º do Código do IRS aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029."

5. Para efeitos da tributação das mais valias imobiliárias, os ganhos decorrentes da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis consideram-se obtidos no momento da prática dos atos, nos termos conjugados da al. a) do n.º 1 com a primeira parte do n.º 3 ambos do artigo 10.º do CIRS.

6. In casu, e tendo em consideração o alegado pela requerente e coligido com a base de dados da AT, verifica-se que a alienação do imóvel ocorreu em 2025-xx-xx.

7. E os nºs 2 e 3 do artigo 18.º Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, são claros ao prever:
a) a produção de efeitos da alteração ao artigo 10.º do Código do IRS a 2026-01-01; e
b) a aplicabilidade deste novo regime de exclusão de tributação a transmissões realizadas entre 2026-01-01 e 2019-12-31.

8. Desta forma, a alienação de um imóvel pela requerente no ano de 2025 não é suscetível de beneficiar do regime previsto nos nºs 7 a 9 do artigo 10.º do Código do IRS, na medida em que o facto tributário ocorreu em momento anterior à produção de efeitos do referido regime.

CONCLUSÃO

9. Do anteriormente exposto, conclui-se que:
a) Para que fosse aplicável a exclusão de tributação da mais-valia imobiliária resultante da alienação de imóvel habitacional, por reinvestimento em imóvel destinado ao arrendamento para habitação, a alienação do imóvel deveria realizar-se entre 01 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029 - nos termos previstos no n.º 7 do artigo 10.º Código do IRS conjugado com o n.º 3 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio;
b) Porém, a alienação do imóvel ocorreu em 2025, data em que ocorreu o facto tributário, conforme resulta da conjugação da al. a) do n.º 1 com a primeira parte do n.º 3 ambos do artigo 10.º do Código do IRS.
Neste sentido, a mais-valia decorrente da alienação de um imóvel pela requerente em 2025 não se encontra abrangida pela exclusão de tributação prevista no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS.