

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Âmbito de aplicação temporal da exclusão do artigo 10.º, 7 do CIRS, introduzida pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio

Processo: 30704, com despacho de 2026-07-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Veio o Requerente, solicitar esclarecimento sobre o âmbito de aplicação temporal, do regime de exclusão de tributação de mais valias imobiliárias, introduzido pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, relativamente à situação abaixo descrita:

- O Requerente alienou onerosamente um imóvel que não constituía habitação própria e permanente no ano de 2025;
- No mesmo ano, reinvestiu o valor realizado, adquirindo um outro imóvel habitacional;
- Ainda em 2025, arrendou o referido imóvel;
- Em 2026 celebrou uma adenda contratual, alterando o seu termo para 3 anos;
- O valor da renda enquadra-se nos limites máximos legalmente previsto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

Termos em que pretende que seja esclarecido o seu entendimento, no que se refere à aplicação temporal da exclusão de tributação de mais-valias prevista na al. a) do n.º 7 do Artigo 10.º do Código do IRS, relativa à aquisição de imóvel destinado ao arrendamento habitacional.

INFORMAÇÃO

1. O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, criou, através das alterações introduzidas ao Código do IRS pelo seu artigo 5.º, um novo regime de exclusão de tributação de mais valias imobiliárias de imóveis destinados à habitação, quando o respetivo valor de realização é reinvestido na aquisição da propriedade de imóvel destinado ao arrendamento.

2. Em concreto, o artigo 10.º do Código do IRS, na parte que releva para efeitos do presente pedido, passou a prever:

"Artigo 10.º

□

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 n.ºs 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 n.ºs 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 n.ºs 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 n.ºs 6, 8 e 11, os benefícios a que se referem os n.ºs 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. 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 n.ºs 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."

4. Ora, o facto tributário relevante para aplicação da norma constante da al. a) do n.º 7 do Artigo 10.º do Código do IRS, nomeadamente, a alienação onerosa de imóvel pelo requerente, ocorreu no ano de 2025 (tendo no mesmo ano ocorrido a aquisição de um outro imóvel habitacional e a celebração de contrato de arrendamento habitacional deste).

5. E os n.ºs 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 01/01/2026; e
b) a aplicabilidade deste novo regime de exclusão de tributação a transmissões realizadas entre 01/01/2026 e 31/12/2029.

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