

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Exclusão da tributação dos os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis por reinvestimento em imóvel destinado ao arrendamento, n.º 7 do artigo 10 CIRS (redação do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)
- Processo: 30709, com despacho de 2026-07-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- Em fevereiro de 2024 procedeu à alienação da sua habitação própria permanente (HPP).
 - Em maio de 2026 adquiriu imóvel destinado ao mercado de arrendamento habitacional. Segundo a mesma, prevê que a renda mensal se enquadre no valor de € 950 (novecentos e cinquenta euros).
- Tendo em conta os factos supra enunciados, vem a requerente solicitar esclarecimento quanto à possibilidade de estar abrangida pelo benefício de exclusão de tributação por reinvestimento, previsto no n.º 7 do artigo 10º do Código do IRS, alterado pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

ENQUADRAMENTO

- Por consulta à declaração modelo 3 de IRS, referente ao ano de 2024, verifica-se que a requerente:
 - a) Declarou no Quadro 4 do Anexo G, a alienação onerosa da sua quota parte de XX% do prédio urbano inscrito com o artigo matricial n.º XXXX da freguesia n.º XXXXXX;
 - b) Manifestou no Quadro 5 do mesmo Anexo, a intenção de reinvestimento parcial 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 (HPP).
- Pretende a requerente obter o seguinte esclarecimento, conforme resulta do pedido apresentado:
 - i. a mais-valia resultante da alienação de uma HPP em 2024 encontra-se abrangida pelo n.º 7 do artigo 10º do Código do IRS, alterado pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio;
 - ii. o facto de o imóvel adquirido ser destinado exclusivamente a arrendamento habitacional com renda inferior ao limite de "renda moderada" permite o enquadramento no regime de exclusão de tributação; e
 - iii. quais os requisitos temporais e materiais aplicáveis ao caso concreto para efeitos de aplicação do referido regime de exclusão.

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. 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 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. Ainda atento ao disposto da al. a) do n.º 7 do artigo supra identificado, o limite

máximo aí referido corresponde ao conceito de renda mensal moderada definido no n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, como a que não exceda "2,5 vezes o valor da Retribuição Mínima Mensal Garantida prevista para 2026", sem prejuízo de o n.º 3 do mesmo artigo prever que o referido limite pode "ser objeto de atualização por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação".

4. Além dos requisitos de aplicação da nova exclusão de tributação supra transcritos, é de recorrer, ainda, ao articulado do pacote habitação de 2026 (Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio), de forma a observar a produção de efeitos do presente diploma.

5. 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 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."

6. 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.

7. In casu, e tendo em consideração o alegado pela requerente e coligido com a declaração o modelo 3 de IRS do ano de 2024, verifica-se que a alienação do imóvel ocorreu em 2024-XX-XX.

8. 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 2026-01-01; e

b) a aplicabilidade deste novo regime de exclusão de tributação a transmissões realizadas entre 2026-01-01 e 2029-12-31.

9. Desta forma, a alienação de um imóvel pela requerente no ano de 2024 não é suscetível de beneficiar do regime previsto nos n.ºs 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

Do anteriormente exposto, conclui-se que:

a) Para que fosse aplicável a exclusão de tributação da mais-valia imobiliária resultante da alienação da sua habitação própria permanente, 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 2024-02-01, 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 2024 não se encontra abrangida pela exclusão de tributação prevista no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS.