

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Exclusão de tributação de Mais-valias em sede de IRS, no que respeita à aquisição de um lote de terreno e construção de fração destinada ao arrendamento habitacional
- Processo: 30827, com despacho de 2026-07-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: O requerente pretende que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a elegibilidade para efeitos de exclusão de tributação de mais-valias, no âmbito do reinvestimento na aquisição de um lote de terreno e posterior construção de uma fração autónoma destinada a arrendamento habitacional, ao abrigo do n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS.
- Para o efeito invoca o seguinte:
- O requerente e o respetivo cônjuge são comproprietários de uma fração destinada a habitação, adquirida no ano de 2007 pelo valor de XXX.XXX €, a qual não constitui a sua habitação própria e permanente.
  - Projetando a alienação do referido imóvel pelo valor estimado de XXX.XXX €, da qual resultará mais-valias, manifestam a intenção de proceder ao reinvestimento do correspondente valor de realização.
  - Mais concretamente, o projeto de reinvestimento consubstancia-se na aquisição de um lote de terreno para construção de um edifício a submeter ao regime de propriedade horizontal, composto por duas frações autónomas distintas, com as seguintes afetações:
    - (i) Fração A: destinada a habitação própria e permanente do agregado familiar do requerente;
    - (ii) Fração B: tipologia T2, destinada exclusivamente ao mercado de arrendamento habitacional, sendo concebida e licenciada de raiz para esse fim específico, com total independência funcional.

Face ao exposto, e em face do quadro legal em vigor, vem o requerente solicitar esclarecimento sobre as seguintes questões:

- a) se o montante do valor de realização aplicado na aquisição do terreno e subsequente construção da fração autónoma destinada exclusivamente a arrendamento habitacional é elegível para o regime de exclusão de tributação de mais-valias, previsto no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS;
- b) em caso de resposta afirmativa à questão anterior, se a referida exclusão de tributação deve ser determinada de forma proporcional, tendo por base o valor efetivamente imputado à construção e aquisição da quota-parte da fração destinada ao arrendamento.

### 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 CIRS, aditado pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

2. Dispõe o referido preceito legal que os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação, realizados entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de

dezembro de 2029, beneficiam da exclusão de tributação, desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

- 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;
- O reinvestimento seja efetuado no prazo compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- Seja manifestada expressamente a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

3. Analisando o teor da alínea a) do n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS, constata-se que o legislador restringiu expressamente o benefício à "aquisição da propriedade de outros imóveis". Distintamente do que sucede no regime de reinvestimento em habitação própria e permanente, previsto na alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, onde a lei prevê expressamente a elegibilidade do valor aplicado na aquisição de "terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção", o regime do n.º 7 omitiu deliberadamente tais realidades.

4. Consequentemente, o investimento em lote de terreno e os subsequentes custos suportados com a empreitada de construção, ainda que com o propósito de constituir frações autónomas para arrendamento, não se enquadram na previsão legal de "aquisição da propriedade de imóveis", a qual pressupõe a transmissão de um bem imóvel já edificado e constituído na esfera jurídica do adquirente.

#### CONCLUSÃO

Em face do enquadramento jurídico exposto, conclui-se que o montante aplicado na aquisição de um lote de terreno e na subsequente construção de um edifício, mesmo que em regime de propriedade horizontal e com frações autonomizadas, não é legalmente elegível para efeitos do regime de exclusão de tributação de mais-valias previsto no n.º 7 do artigo 10.º do CIRS, por falta de previsão e enquadramento na letra da lei.