

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Exclusão de tributação de mais-valia por reinvestimento em imóvel destinado ao arrendamento habitacional
- Processo: 30865, com despacho de 2026-07-22, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Vem a requerente solicitar informação vinculativa, nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), relativamente à aplicação do regime de exclusão de tributação previsto no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS à mais-valia obtida com a alienação de um imóvel destinado a habitação, no ano de 2025.
- Em concreto, pretende esclarecer se o ganho resultante dessa alienação pode beneficiar da referida exclusão de tributação, considerando que os respetivos valores de realização foram reinvestidos, no ano de 2025, na aquisição da propriedade de outro imóvel destinado a arrendamento habitacional.
- No seu pedido, apresenta os seguintes factos:
- alienou um imóvel destinado a habitação em xxxx de 2025, pelo valor de xxx.xxx,xx €.
 - em xxxx de 2025, adquiriu um imóvel destinado a arrendamento habitacional, pelo montante de xxx.xxx,xx €.
 - o imóvel adquirido em 2025 foi arrendado pelo valor mensal de x.xxx,xx €.

INFORMAÇÃO

1. Da consulta ao sistema informático da AT verificou-se que:
 - o requerente procedeu à alienação do imóvel inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º xxxx, em xxxx de 2025, pelo montante de xxx.xxx,xx €, bem como à aquisição do imóvel inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º xxxxxx, fração xx, em xxxx de 2025, pelo valor de xxx.xxx,xx€.
 - o imóvel adquirido em xxxx de 2025 se encontra arrendado desde xxxx de 2025.
2. Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS (CIRS), constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis.
3. Em regra, em conformidade com o n.º 3 do mesmo artigo, os ganhos consideram-se obtidos no momento da prática dos atos previstos no n.º 1, ou seja, no caso, no momento da transmissão onerosa dos direitos reais sobre os bens imóveis.
4. 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.
5. Em concreto, o artigo 10.º do Código do IRS, na parte que releva para efeitos do presente pedido, passou a prever:
"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."

6. 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."

7. 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 pela 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).

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 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.

CONCLUSÃO

Nos termos do n.º 3 do artigo 10.º do Código do IRS, as mais-valias consideram-se obtidas no momento da transmissão onerosa do bem. No caso em apreço, a alienação do imóvel ocorreu em xxxx de 2025.

A exclusão de tributação prevista no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS é aplicável apenas às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029, conforme expressamente previsto no n.º 3 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

Atendendo a que a transmissão ocorreu em 2025, isto é, fora do intervalo temporal legalmente definido, conclui-se que o ganho obtido não reúne os requisitos necessários para beneficiar do referido regime específico de exclusão de tributação.