

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 ao reinvestimento em ampliação e/ou melhoramento de um prédio urbano próprio destinado ao arrendamento habitacional

Processo: 30875, 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, ao abrigo do n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS, sobre a elegibilidade para efeitos de exclusão de tributação de mais-valias, no seguimento de reinvestimento em ampliação e/ou melhoramento de um imóvel próprio que se destinará ao arrendamento habitacional.

Para o efeito refere que:

- É proprietário de várias frações de prédios urbanos, que não constituem a sua habitação própria e permanente. Projetando a sua alienação, da qual espera originar mais-valias.

- Manifesta a intenção de proceder ao reinvestimento do correspondente valor de realização, mais concretamente na ampliação e/ou melhoramento de um prédio urbano, que possui, o qual daria lugar a uma propriedade horizontal com 3 frações destinadas a arrendamento habitacional.

Face ao exposto, vem o requerente solicitar esclarecimento sobre se o montante do valor de realização for aplicado na ampliação e/ou melhoramento do referido imóvel, pode ser elegível para o regime de exclusão de tributação de mais-valias, previsto no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS.

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 a elegibilidade do valor aplicado na "ampliação ou melhoramento de outro imóvel", o regime do n.º 7 omitiu deliberadamente tais realidades.

4. Consequentemente, o reinvestimento na ampliação e/ou melhoramento, ainda que com o propósito de constituir frações autónomas para arrendamento habitacional, 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 exposto, conclui-se que o montante reinvestido na ampliação ou melhoramento de imóveis próprios, 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.