

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: dl 97/2026 - Exclusão de tributação de Mais-valias em sede de IRS, no que respeita à aquisição de um terreno e respetiva construção de uma moradia unifamiliar destinada ao arrendamento habitacional

Processo: 31111, com despacho de 2026-07-24, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

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 terreno e posterior construção de uma moradia unifamiliar 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 é proprietário de um apartamento destinado a habitação, que não constitui a sua habitação própria e permanente.
- Pretende proceder à respetiva alienação, pretendendo reinvestir o valor de realização na aquisição de um terreno para construção e na construção de uma moradia unifamiliar.
- Após a conclusão da obra, a moradia será afeta exclusivamente ao arrendamento habitacional, observando os requisitos legais aplicáveis.

Face ao exposto, e em face do quadro legal em vigor, vem o requerente solicitar esclarecimento sobre se o montante do valor de realização aplicado na aquisição do terreno e subsequente construção da moradia unifamiliar 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.

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 na aquisição de um terreno e os subsequentes custos suportados com a empreitada de construção, ainda que com o propósito de constituir uma moradia autónoma 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 terreno e na subsequente construção de um edifício 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.