

Ofício Circulado N.º: 40131/2026

Data: 2026-09-04

Entrada Geral:

N.º Identificação Fiscal (NIF):

Sua Ref.ª:

Técnico:

Exmas./os. Senhoras/es

Subdiretores-Gerais

Diretor Regional da AT-RAM

Diretor da UGC

Diretores de Serviços

Diretores de Finanças

Chefes dos Serviços de Finanças

Coordenadores das Lojas do Cidadão

Assunto: ÂMBITO DE APLICAÇÃO DAS ALÍNEAS A) E B) DO N.º 10 DO ARTIGO 17.º DO CIMT QUANDO O SUJEITO PASSIVO FOR PESSOA SINGULAR, EM FUNÇÃO DO RESPECTIVO ESTADO CIVIL

I. Enquadramento

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, prevê um conjunto de medidas legislativas que visam “dar resposta à realidade nacional no que respeita às adversidades no acesso à primeira habitação própria e permanente (HPP), marcada por elevados custos na construção, reabilitação, aquisição, bem como no acesso ao arrendamento, marcado pela falta de oferta a custos controlados”, procurando ser “um efetivo estímulo à oferta de habitação nos mercados de arrendamento e de aquisição”.

Neste contexto, assume especial relevo a alteração promovida pelo artigo 6.º deste diploma ao artigo 17.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), com o aditamento do novo n.º 10, que vem criar uma taxa única de 7,5%, aplicável à aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, por não residentes.

II. Âmbito de aplicação das alíneas a) e b) do n.º 10 do artigo 17.º do CIMT

Considerando os múltiplos cenários possíveis que se podem colocar nas aquisições por pessoas singulares, decompõe-se o âmbito de aplicação das alíneas a) e b) do n.º 10 do artigo 17.º do CIMT, distinguindo, desde logo, se ao facto tributário (transmissão do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional) corresponde apenas um ou dois sujeitos passivos.

1. Aquisição por um único sujeito passivo (pessoa singular)

Se o adquirente for um único sujeito passivo (solteiro, divorciado, viúvo, ou casado no regime de separação de bens) e não residente no momento da aquisição, a regra geral é a aplicação da taxa de 7,5% prevista no corpo do n.º 10 do artigo 17.º do CIMT.

Ressalva-se a seguinte situação:

Se, em momento anterior, o adquirente já tiver sido considerado residente em território nacional, de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 16.º do Código do IRS (CIRS), essa circunstância enquadra-se no âmbito da exceção prevista na alínea a) do n.º 10 do artigo 17.º do CIMT, liquidando-se o IMT por aplicação das taxas gerais previstas no n.º 1 do mesmo artigo.

2. Nas situações de compropriedade (pessoas singulares)

Ocorrem tantas transmissões/factos tributários individuais, quantos os comproprietários, pelo que os pressupostos se aferem individualmente nos moldes anteriormente analisados.

3. Aquisição por sujeitos passivos casados num dos regimes de comunhão de bens

Tratando-se de uma aquisição em comunhão, ocorre um único facto tributário que origina um direito indiviso com dois titulares, motivando uma única liquidação de imposto, sendo ambos solidariamente responsáveis pelo cumprimento da dívida tributária, por força do disposto nos artigos 4.º do CIMT, 21.º n.º 1 e 22.º n.º 3 da Lei Geral Tributária (LGT).

Por conseguinte, para as situações de comunhão, **aplica-se a taxa de 7,5%** prevista no corpo do n.º 10 do artigo 17.º do CIMT (conjugado com alínea a) do mesmo número “a contrario”) apenas nos casos em que **ambos os cônjuges forem não residentes e nunca tenham sido considerados residentes em território nacional** à luz dos critérios do artigo 16.º do CIRS.

4. Anulação e consequente restituição de imposto (n.º 11 do artigo 17.º do CIMT)

4.1. Conforme previsto na alínea b) do n.º 10, se no prazo de dois anos contados da aquisição tributada à taxa de 7,5%, o adquirente individual (nas situações suprarreferidas nos pontos II.1 ou II.2) ou algum dos cônjuges casados em regime de comunhão (na situação suprarreferida no ponto II.3) passarem a residir em território nacional, assiste-lhes o direito de requerer a anulação do imposto e a restituição da diferença face às taxas previstas no n.º 1, por força do disposto no n.º 11 do artigo 17.º do CIMT.

4.2. O direito à anulação do imposto concretiza-se através de procedimento de reclamação graciosa, com base em requerimento a apresentar pelo sujeito passivo, no prazo de seis meses, constante do n.º 12 do artigo 17.º do CIMT, quer na situação prevista na alínea b) do n.º 10 do artigo 17.º do CIMT (indicada no ponto 4.1. do presente ofício-circulado), quer na situação prevista na alínea c) do mesmo normativo, servindo, respetivamente, como facto superveniente para efeitos do n.º 4 do artigo 70.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT), a fixação de residência em território nacional e a data de celebração do contrato de arrendamento habitacional.

Com os melhores cumprimentos,

O Subdiretor-geral