

**LEONEL FRANCISCO**

consultor da Ordem dos Contabilistas  
Certificados (OCC)  
comunicacao@occ.pt

## Novo pacote habitação – alterações ao regime do reinvestimento

No âmbito das medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação, foi recentemente publicado o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, que introduz um conjunto de alterações relevantes em matéria de IRS.

Entre as principais medidas, destaca-se a exclusão de tributação das mais-valias imobiliárias em caso de reinvestimento em imóveis destinados ao arrendamento para habitação, com o objetivo de reforçar o investimento e estimular a disponibilização de oferta habitacional.

### Regime do reinvestimento

O regime de reinvestimento, na redação vigente até à entrada em vigor da nova legislação, prevê a exclusão de tributação das mais-valias resultantes da transmissão onerosa de imóveis que constituam habitação própria (propriedade) e permanente (residência) do sujeito passivo (ou do seu agregado familiar), desde que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a sua aquisição, seja aplicado (reinvestido) numa das seguintes situações:

- Aquisição da propriedade de outro imóvel; ou
- Aquisição de terreno para construção e subsequente edificação de imóvel; ou
- Construção de imóvel em terreno já existente; ou
- Ampliação ou melhoramento de outro imóvel.

O imóvel adquirido ou construído através do reinvestimento deve ser destinado exclusivamente à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

De salientar que o regime admite o reinvestimento em imóveis situados, quer em território português quer noutra Estado-Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu.

A exclusão de tributação apenas opera se forem cumulativamente cumpridas determinadas condições, nomeadamente:

- O reinvestimento deve ocorrer entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da alienação;
- O imóvel transmitido deverá ter sido destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar (comprovado através do domicílio fiscal) nos 12 meses anteriores à data da venda (ou do reinvestimento, se anterior a essa data);
- O novo imóvel deve ser afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo no prazo de 12 meses

após o reinvestimento;

- No caso de construção, deve ser requerida a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações, decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo ser afeto à habitação do sujeito passivo ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização;
- A intenção de reinvestimento, ainda que parcial, deve ser manifestada na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

Importa ainda referir que, em caso de reinvestimento parcial, a exclusão de tributação da mais-valia apenas se aplica na proporção do montante efetivamente reinvestido.

### Alteração (alargamento) do regime

No âmbito do novo pacote de medidas em matéria de IRS, foi introduzido um alargamento do regime, passando a prever-se, igualmente, a exclusão de tributação das mais-valias provenientes da transmissão de outros imóveis destinados à habitação, quando o respetivo valor de realização (deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a sua aquisição), seja reinvestido na aquisição da propriedade de outros imóveis situados em território nacional, destinados ao arrendamento para habitação.

Esta alteração aplica-se às transmissões de imóveis realizadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029.

Para beneficiar desta exclusão, devem ser observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- A renda mensal do imóvel - em que é concretizado o reinvestimento - não pode exceder 2.300 euros em 2026, correspondendo este montante ao limite máximo de 2,5 vezes o valor da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG);
- O reinvestimento deve ocorrer entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da alienação;
- O contrato de arrendamento habitacional - com renda mensal que não exceda 2,5 vezes a RMMG - deve ser celebrado no prazo de seis meses contados do reinvestimento (ou da data de alienação do anterior imóvel, se ocorrer em momento posterior);
- O imóvel deve manter-se arrendado durante, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos cinco anos seguintes;
- O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento não pode ser alienado (vendido) nos 5 anos seguintes após a transmissão do anterior (ou da data

de reinvestimento, se em momento anterior);

- A intenção de reinvestimento, ainda que parcial, deve ser manifestada na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

Conclui-se assim que embora esta medida vise incentivar a disponibilização de habitação no mercado de arrendamento, o legislador estabeleceu um conjunto de condições destinadas a evitar a sua utilização abusiva, designadamente através da limitação do valor das rendas, da exigência de manutenção do arrendamento por um período mínimo e da imposição de um horizonte temporal durante o qual o imóvel não poderá ser transmitido.

### Alargamento do prazo de reinvestimento (não se aplica às situações do novo pacote habitação)

Foi ainda introduzido um mecanismo que permite o alargamento do prazo de reinvestimento (24 meses anteriores e 36 meses posteriores contados da data da venda), quando o sujeito passivo tenha celebrado (no prazo legal para o reinvestimento) contrato de compra e venda ou contrato promessa de compra e venda para a aquisição de imóvel ou contrato de empreitada para a construção de imóvel destinado a habitação própria e permanente.

Este alargamento depende da verificação cumulativa das seguintes condições:

- Incumprimento contratual (rescisão ou atraso na entrega ou na construção do imóvel) por motivo não imputável ao sujeito passivo;
- Seja interposta uma ação judicial;
- O sujeito passivo comunique esse facto na declaração de rendimentos.

Nestes casos, o prazo de reinvestimento suspende-se desde a interposição da ação judicial até à sua extinção.

Em caso de decisão favorável atribuída ao sujeito passivo, o reinvestimento deve ser concretizado no prazo de 12 meses após o trânsito em julgado.

Caso tal não ocorra, a mais-valia será tributada na proporção do valor não reinvestido no ano em que se complete esse prazo.

Em suma, apesar de as alterações introduzidas visarem dinamizar o mercado de habitação e reforçar a oferta disponível, as mesmas assentam num conjunto de regras detalhadas e exigentes, que impõem uma análise cuidada na sua aplicação prática. Neste contexto, será igualmente relevante a atuação da Administração Tributária, designadamente através da emissão de orientações gerais que clarifiquem a interpretação e aplicação destas alterações.