



Tax & Business Lawyers

# NEWSLETTER

---

---

N° 14/26

02 MARS 2026

## LE RÉGIME DU RÉINVESTISSEMENT DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES ET DES DÉDUCTIONS RELATIVES AUX REVENUS FONCIERS

La mobilité géographique et l'évolution de la situation personnelle et professionnelle des contribuables exigent des réponses flexibles de la part du système fiscal.

Le régime actuellement en vigueur, applicable au réinvestissement des plus-values immobilières et aux déductions des revenus fonciers, reflète cette évolution, en offrant des solutions plus adaptées à la réalité des citoyens.

---

Private Clients team

---



## CONTEXTE

À la suite des changements introduits par le décret-loi 57/2024 du 10 septembre, qui a définitivement éliminé la contribution extraordinaire sur le logement local (CEAL), des mesures concrètes ont été mises en œuvre dans le Code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (CIRS), dans le but de favoriser la mobilité géographique et sociale des citoyens, en fonction de l'évolution de leur situation personnelle et professionnelle.

Ces mesures ont abouti au régime actuellement en vigueur, applicable au réinvestissement des plus-values immobilières et aux déductions des revenus fonciers, qui reflète une approche plus souple et adaptée à la réalité des contribuables.

## REGIME DE REINVESTISSEMENT DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Actuellement, pour bénéficier de l'exonération de l'imposition des plus-values au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRS), le bien vendu doit avoir servi d'habitation permanente au contribuable ou à son ménage, prouvé par son adresse fiscale, pendant les 12 mois précédant la date de la vente ou, si elle est antérieure, la date du réinvestissement.

Cette condition peut toutefois être levée dans des situations exceptionnelles, telles que des changements dans la composition du ménage – mariage ou divorce, PACS/concubinage ou sa dissolution – ou en cas d'augmentation du nombre de personnes à charge.

Le régime de réinvestissement des plus-values immobilières peut être résumé comme suit :

- ✓ Le bien doit avoir été affecté à la résidence principale pendant une période minimale de 12 mois
- ✓ Si le réinvestissement a lieu avant la cession du bien, le délai est calculé à partir de la date du réinvestissement
- ✓ Des exceptions à ce délai sont prévues en cas de mobilité professionnelle ou de changements dans la situation familiale
- ✓ La limitation qui empêchait l'accès au régime lorsque le contribuable avait déjà bénéficié de l'exonération au cours de la même année ou des trois années précédentes a été supprimée

## DEDUCTIONS DES REVENUS FONCIERS

Des revenus immobiliers bruts provenant de contrats de location à usage d'habitation, peuvent être déduites, jusqu'à concurrence de leur montant total, les dépenses de loyers supportées par le contribuable au titre de sa propre résidence, à condition que les exigences suivantes soient remplies :

- ✓ Le bien qui génère les revenus fonciers ait été utilisé, avant sa mise en location, comme résidence principale du contribuable ou de son ménage, comme en atteste son domicile fiscal, pendant au moins 12 mois
- ✓ Le contribuable ait transféré sa résidence principale vers un lieu situé à plus de 100 kilomètres de l'immeuble générant les revenus fonciers
- ✓ Les deux contrats de location soient dûment enregistrés sur la plateforme en ligne de l'administration fiscale (Portal das Finanças)

\*\*\*

Rogério Fernandes Ferreira  
Duarte Ornelas Monteiro  
Joana Marques Alves  
Ana Sofia Gariso  
Amélia Carvela  
Matilde Gonçalves de Sousa  
Ana Rita Teles  
Guilherme de Oliveira Rato  
Carolina Silvestre

Romy Alfredo Bouery  
Tânia Sofia Tavares  
Luís Costa Nogueira  
(French Desk)

---

Avenida da Liberdade 136 4° (réception)

1250-146 Lisbonne - Portugal

T : +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com

www.rfflawyers.com



---

Ces informations sont destinées à être distribuées à des clients et à des collègues et les informations qu'elles contiennent sont fournies à titre d'aperçu général et abstrait. Elles ne doivent pas être utilisées comme base de décision et il convient de demander un avis juridique professionnel pour les cas spécifiques. Le contenu de ces informations ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'accord exprès de l'auteur. Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations sur ce sujet, veuillez contacter.

\*\*

Prix et reconnaissances 2025 Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League et autres.