



Tax & Business Lawyers

NEWSLETTER

Nº 14/26

2 MARÇO 2026

O REGIME DE REINVESTIMENTO DE MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS E DAS DEDUÇÕES RELATIVAS AOS RENDIMENTOS PREDIAIS

A mobilidade geográfica e as mudanças nas circunstâncias pessoais e profissionais dos contribuintes exigem respostas flexíveis por parte do sistema fiscal.

O regime atualmente em vigor, aplicável ao reinvestimento de mais-valias imobiliárias e às deduções aos rendimentos prediais, traduz essa evolução, oferecendo soluções mais ajustadas à realidade dos cidadãos.

Private Clients Team



ENQUADRAMENTO

Na sequência das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, que eliminou definitivamente a Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL), foram implementadas medidas concretas no Código do IRS com o objetivo de promover a mobilidade geográfica e social dos cidadãos, acompanhando as mudanças nas suas circunstâncias pessoais e profissionais.

Destas medidas resulta o regime atualmente em vigor, aplicável ao reinvestimento de mais-valias imobiliárias e às deduções aos rendimentos prediais, que reflete uma abordagem mais flexível e ajustada à realidade dos contribuintes.

REGIME DO REINVESTIMENTO DE MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS

Atualmente para que seja possível beneficiar da isenção de tributação de mais-valias em sede de IRS, o imóvel alienado deve ter servido como habitação própria e permanente (HPP) do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovado através do domicílio fiscal, durante os 12 meses anteriores à data da alienação ou, se anterior, à data do reinvestimento.

Este requisito pode, no entanto, ser dispensado em situações excecionais, como alterações na composição do agregado familiar — casamento, união de facto, divórcio ou respetiva dissolução — ou em caso de aumento do número de dependentes.

O regime de reinvestimento de mais-valias mobiliárias pode ser sintetizado nos seguintes termos:

- ✓ O imóvel deve ter sido afeto a HPP por um período mínimo de 12 meses
- ✓ Se o reinvestimento for anterior à alienação, o prazo é contado a partir da data do reinvestimento
- ✓ Estão previstas exceções ao prazo em situações de mobilidade profissional ou alterações familiares
- ✓ Deixou de existir a limitação que impedia o acesso ao regime nos casos em que o contribuinte tivesse beneficiado da exclusão no próprio ano ou nos três anos anteriores

DEDUÇÕES AOS RENDIMENTOS PREDIAIS

Determina-se que, dos rendimentos prediais brutos provenientes de contratos de arrendamento habitacional, poderão ser deduzidas, até ao valor total, as despesas de rendas suportadas pelo sujeito passivo com a sua própria habitação, desde que sejam cumpridos os seguintes requisitos:

- ✓ O imóvel que gera os rendimentos prediais tenha sido, antes de arrendado, utilizado como habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovado pelo domicílio fiscal, durante pelo menos 12 meses
- ✓ O sujeito passivo tenha mudado a sua habitação própria e permanente para um local a mais de 100 km de distância do imóvel gerador de rendimentos prediais
- ✓ Ambos os contratos de arrendamento estejam devidamente registados no Portal das Finanças da Autoridade Tributária e Aduaneira

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

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)

1250-146 Lisboa • Portugal

T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com

www.rfflawyers.com



Este conteúdo destina-se a ser distribuído a clientes e colegas e a informação aqui contida é fornecida como uma visão geral e abstrata. Não deve ser utilizada como base para decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico profissional em casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a autorização expressa dos autores. Para mais informações sobre este assunto, contacte-nos.

**

Prémios e reconhecimentos 2025: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League e outros.