Pacote Habitação 2026

Medidas fiscais para fomentar a oferta de habitação
Contributos da Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC)

Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª (Governo)

Projeto de Lei n.º 349/XVII (PS)

27 JANEIRO 2026

© ORDEM DOS CONTABILISTAS CERTIFICADOS

Índice

1. Introdução	3
2. Contributo da OCC para a consulta pública	4
Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª (Governo)	5
Anexo II (a que se refere a alínea c) do n.º 2 do artigo 1.º da PL 47)	9
Projeto de Lei n.º 349/XVII (PS)	10
Sugestão da OCC para uma nova redação do artigo 10.º do Código do IRS na parte que respeita ao reinvestimento, consolidando os contributos da PL 47 e do Projeto de Lei n.º 349/XVII (PS)	12

1. Introdução

A reflexão conduzida pela OCC considera que a falta de oferta de habitação é um dos maiores problemas sociais atuais.

A Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª (PL 47) e o Projeto de Lei n.º 349/XVii (PS) contêm medidas de desagravamento fiscal para fomentar a oferta de habitação que nos parecem muito positivas.

Encontram-se ainda na Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.ª (PL 48) alterações muito significativas, com impacto direto na prática urbanística municipal e na atuação dos operadores económicos, ao nível do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

Do conjunto de alterações propostas, destaca-se a aplicação, com carácter temporário, da taxa reduzida de IVA na construção e reabilitação de imóveis para habitação e a isenção de IRS sobre as mais-valias prediais em caso de re-investimento em imóveis para arrendamento habitacional, destinadas a reforçar o investimento e a disponibilização de oferta habitacional.

Procede-se, ainda, a uma redução das taxas de IRS e de IRC sobre os rendimentos de contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional, obtidos até ao final de 2029, e procede-se à criação do regime de contratos de investimento para arrendamento, garantindo um conjunto de benefícios fiscais, por um período de até 25 anos, ao investimento na construção, reabilitação ou aquisição de imóveis para arrendamento ou subarrendamento habitacional.

Os incentivos propostos abrangem toda a oferta de habitação até valores limite (renda moderada e preço moderado de venda) que se pretendem suficientemente amplos para abarcar toda a oferta habitacional das famílias.

A proposta de lei contempla, ainda, um conjunto de benefícios fiscais aos arrendatários e aos adquirentes de habitações de custos controlados. Propõe-se ainda a aprovação do Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), para promover a oferta de habitação a rendas de valor limitado, que terá por base 80% da mediana de valores de renda por m2 em cada concelho, no sentido de superar os constrangimentos decorrentes da complexidade do Programa de Apoio ao Arrendamento.

2. Contributo da OCC para a consulta pública

Os contributos encontram o seu fundamento pelo facto de a PL 47 e do Projeto de Lei n.º 349/XVII visarem alterações legislativas a normas fiscais com muito impacto no trabalho dos Contabilistas Certificados, primeiros aplicadores das normas e garantes da regularidade técnica na sua aplicação.

Considerando o impacto no cumprimento de obrigações fiscais de empresas e de cidadãos, a leitura efetuada da PL 47 e PL 349 suscitam-nos preocupações na sua aplicação. É importante que a segurança jurídica seja garantida de forma inequívoca, dada a relevância dos assuntos legislados e as más experiências e efeitos contraproducentes causados pela aplicação de anteriores medidas fiscais que visavam fomentar a oferta habitacional.

Fruto da experiência prática e dos rumos interpretativos que anteriores medidas fiscais causaram, com os referidos efeitos contraproducentes, a OCC considera oportuno e relevante contribuir com soluções de aperfeiçoamento legislativo que garantam uma aplicação da lei que impeça conflitos interpretativos à margem da lei, mudanças constantes de entendimentos administrativos sobre o conteúdo das normas e menos litígios judiciais.

Pretende-se, sobretudo, que as interpretações administrativas não ponham em causa a eficiência das medidas e contribuam, de facto, para a redução dos preços dos imóveis, aumento da oferta e, consequentemente, para uma maior probabilidade de funcionamento eficiente do mercado imobiliário.

Fizemos ainda uma incursão pela PL 48. pela relevância de algumas das suas alterações para a compreensão da PL 47. A nossa análise carece, contudo, da densidade técnica e do domínio proficiente do direito do urbanismo que nos permita ir além do aqui exposto, ainda que possa ser muito relevante para a aplicação das normas fiscais e concretizam de contributos para alterações legislativas que propomos.

O contributo está divido em áreas temáticas onde se entendeu fazer uma reflexão e contributos no sentido da eficácia da aplicação das normas visadas, bem como sugestões de alteração das redações constantes da proposta do Decreto-Lei Autorizado da PL 47 e PL 349.

Apresentam-se de forma detalhada os comentários aos textos legislativos:

Nota: Decreto-Lei Autorizado = DLA

As sugestões de alteração são grafadas a negrito e as sugestões de texto a eliminar com rasurado duplo.

Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª (Governo)

Norma legal	Proposta atual	Sugestão de alteração	Motivo
Art. 3.º n.º 3 PL 47	3 – No caso de arrendamento, para os efeitos previstos no n.º 1, considera-se o valor anual, dividido pelo número de meses decorridos em cada ano.	3 – No caso de arrendamento, para os efeitos previstos no n.º 1, considera-se o valor anual, **com exclusão de valores pagos a título de caução**, dividido pelo número de meses decorridos em cada ano.	A caução não constitui renda, mas garantia do cumprimento da obrigação. Atendendo à incorreta interpretação que a Autoridade Tributária faz acerca da natureza destes valores, deve ficar legalmente previsto que a caução tem natureza distinta da renda.
Artigo 3.º n.º 2 DLA	2 – No caso de aquisição em regime de compropriedade ou, no caso de arrendamento, sendo vários os arrendatários, os limites a que se referem os n.º 2 e 3 do artigo 2.º são aferidos pelo montante correspondente à totalidade do valor a que se refere o n.º 1.	2 – No caso de aquisição em regime de compropriedade **ou de comunhão** ou, no caso de arrendamento, sendo vários os arrendatários, os limites a que se referem os n.º 2 e 3 do artigo 2.º são aferidos pelo montante correspondente à totalidade do valor a que se refere o n.º 1.	A compropriedade não é a única modalidade de aquisição por mais de um titular do direito
Artigo 10.º n.º 1 DLA	1 – Podem beneficiar da aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda para habitação própria permanente do adquirente ou para arrendamento habitacional, desde que: a) No caso de venda para habitação própria permanente do adquirente, se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições: (...) ii) O imóvel seja vendido para habitação própria permanente do adquirente, no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, na sua redação atual. (...)	1 – Podem beneficiar da aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA as ~~empreitadas~~ **prestações de serviços** de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda para habitação ~~própria permanente do adquirente~~ ou para arrendamento habitacional, desde que: a) No caso de venda para habitação ~~própria permanente do adquirente~~, se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições: (...) ii) O imóvel seja vendido para habitação ~~própria permanente~~ do ~~adquirente, no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, na sua redação atual.~~ (...)	Uma taxa de IVA não deve ser condicionada por um factor que só se verifica à posteriori e não é controlado por quem aplica a taxa;

Norma legal	Proposta atual	Sugestão de alteração	Motivo
	b) No caso de arrendamento para habitação, se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições: i) O arrendamento seja isento nos termos do artigo 9.º do Código do IVA; ii) Os contratos de arrendamento sejam comunicados nos termos do artigo 60.º do Código de Imposto do Selo; iii) O primeiro contrato de arrendamento habitacional entre em vigor no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE; iv) O imóvel seja objeto de contratos de arrendamento em vigor, em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE.	b) No caso de arrendamento para habitação, se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições: i) O arrendamento seja isento nos termos do artigo 9.º do Código do IVA; ii) Os contratos de arrendamento sejam comunicados nos termos do artigo 60.º do Código de Imposto do Selo; iii) O primeiro contrato de arrendamento habitacional entre em vigor no prazo máximo de 24 meses ~~a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE;~~ iv) O imóvel seja objeto de contratos de arrendamento em vigor, em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, ~~durante os primeiros cinco anos após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE.~~ **c) Caso o imóvel não seja arrendado nos prazos referidos na alínea anterior, podem ainda beneficiar da aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA as empreitadas de construção ou reabilitação se o imóvel vier a ser vendido para habitação por preço moderado, no prazo de 12 meses após o termo dos prazos da alínea anterior.**	
Artigo 10.º n.º 2 DLA	2 – No caso de imóvel adquirido em regime de compropriedade, a verba 2.42.1 só é aplicável quando, verificadas as demais condições, todos os comproprietários o afetem a habitação permanente.	2 – No caso de imóvel adquirido em regime de compropriedade **ou de comunhão**, a verba 2.42.1 só é aplicável quando, verificadas as demais condições, todos os comproprietários o afetem a habitação permanente.	A compropriedade não é a única modalidade de aquisição por mais de um titular do direito
Artigo 18.º n.º 3 DLA	3 – A verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e o respetivo regime previsto no artigo 10.º, bem como o regime aprovado como anexo II ao presente decreto-lei, aplicam-se às prestações de serviços relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029 e cuja exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026.	3 – A verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e o respetivo regime previsto no artigo 10.º, bem como o regime aprovado como anexo II ao presente decreto-lei, aplicam-se às prestações de serviços relativas a operações urbanísticas**, tal como definidas para efeitos da alínea j) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação,** cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029 e cuja exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026.	Necessidade de segurança jurídica na definição de termos chave

Norma legal	Proposta atual	Sugestão de alteração	Motivo
Artigo 18.º n.º 3 DLA		**4 – Considera-se iniciativa procedimental:** **i) No caso de operações urbanísticas dependentes de licença, ...** **ii) No caso de operações urbanísticas dependentes mera comunicação prévia, ...** **iii) No caso de operações urbanísticas dependentes comunicação prévia com prazo, ...** **iv)No caso de operações urbanísticas isentas de licença e de mera comunicação prévia, ...** *[A sugestão da OCC não pretende indicar qual o momento relevante, dada a elevada complexidade procedimental, deixando essa especificação ao cuidado do legislador. No entanto entedemos que os momentos relevantes devem ser: 1 – data da emissão da licença, quando aplicável; 2 - data da comunicação prévia, em caso de dispensa de licença; 3 – data da informação à câmara municipal do início dos trabalhos, em caso de dispensa de licenciamento ou comunicação prévia.* *Deveria ainda ser possível que o texto legal integrasse a possibilidade de cada momento relevante poder ser objeto de consulta através da PEPU, para as iniciativas procedimentais aplicáveis]*	
Artigo 10.º n.º 5 DLA	5 – Para efeitos do n.º 1, a habitação permanente do adquirente corresponde ao seu domicílio fiscal.	~~5 – Para efeitos do n.º 1, a habitação permanente do adquirente corresponde ao seu domicílio fiscal.~~	Deve ser revogado o n.5 do art. 10.º, uma vez que a condição não pode ser comprovada pelo transmitente/locador
Artigo 11.º DLA	Artigo 11.º Regularização do imposto a favor do Estado 1 – No caso de deixar de se verificar qualquer das condições para aplicação da taxa reduzida, nos termos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e do artigo anterior o sujeito passivo deve regularizar o imposto em falta, contando-se o prazo previsto no n.º 1 do artigo 94.º do Código do IVA do termo do prazo legal para o cumprimento daquelas condições. 2 – A regularização do IVA liquidado é efetuada através da substituição da declaração a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 29.º do Código do IVA, sem prejuízo dos juros e outras penalidades aplicáveis.	Artigo 11.º Regularização do imposto ~~a favor do Estado~~ 1 – No caso de deixar de se verificar qualquer das condições para aplicação da taxa reduzida, nos termos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e do artigo anterior o sujeito passivo deve regularizar o imposto em falta, contando-se o prazo previsto no n.º 1 do artigo 94.º do Código do IVA do termo do prazo legal para o cumprimento daquelas condições. 2 – A regularização do IVA liquidado é efetuada ~~através da substituição da~~ na declaração a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 29.º do Código do IVA~~, sem prejuízo dos juros e outras penalidades aplicáveis.~~ **no período de venda ou arrendamento a que se refere o n.º 1 do artigo anterior, sem qualquer penalidade;**	Deve ser permitido regularizações a favor do sujeito passivo em caso de alteração do destino ou condições, dentro do período de 4 anos. Deve estar previsto um regime que permita regularizar a favor do Estado o imposto liquidado a menos, sem penalidades;

Norma legal	Proposta atual	Sugestão de alteração	Motivo
		3 – No caso de se virem a verificar todas as condições para aplicação da taxa reduzida, nos termos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e do artigo anterior o sujeito passivo deve regularizar o imposto a seu favor na declaração a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 29.º do Código do IVA no período de venda ou arrendamento a que se refere o n.º 1 do artigo anterior, contando-se o prazo previsto no n.º 1 do artigo 94.º do Código do IVA do termo do prazo legal para o cumprimento daquelas condições.	
Artigo 9.º DLA	Artigo 45.º-C Rendimentos prediais no âmbito do arrendamento para habitação (...) 2 – Para efeitos de IRC, os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º ___/XXV/2025, auferidos até 31 de dezembro de 2029, são considerados apenas em 50%.	Artigo 45.º-C Rendimentos prediais no âmbito do arrendamento para habitação (...) 2 – Para efeitos de IRC **e de IRS, no âmbito de atividades geradoras de rendimentos empresariais**, os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º ___/XXV/2025, auferidos até 31 de dezembro de 2029, são considerados apenas em 50%.	Falta contemplar os empresários em nome individual com ou sem contabilidade organizada;
Artigo 18.º [n.º 5] DLA	N.º 5 não existente	**5- O presente decreto-lei produz efeitos a 1 de janeiro de 2025 no que se refere às alterações ao artigo 10.º n.º 7, 8, 9 e 12 do Código do IRS.**	A importância de retroagir para que a norma tenha efeito imediato, isto é, quem vendeu em 2025 decidir investir o valor de realização em imóveis para arrendamento (O imposto relativo a 2025 só será entregue ao Estado até final de Agosto de 2026)
Artigo 101.º n.º 1 alínea f) do Código do IRS [NOVO]	f) não existente	**f) 10%, tratando-se de rendimentos da categoria F a que se aplique o disposto no n.º 1 do artigo 45.º-C do Estatuto dos Benefícios Fiscais.**	Redução da retenção na fonte para acompanhar a redução da tributação dos rendimentos prediais;

Anexo II [a que se refere a alínea c) do n.º 2 do artigo 1.º da PL 47]

Autoconstrução – Regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente

Norma legal	Proposta atual	Sugestão de alteração	Motivo
Anexo II Artigo 4.º, n.º2	Artigo 4.º – Apresentação do pedido 1 – (...) 2 – O pedido deve ser acompanhado de: a) Identificação do imóvel;	Artigo 4.º – Apresentação do pedido 1 – (...) 2 – O pedido deve ser acompanhado de: a) Registo predial ou matricial do imóvel;	Deve ser dispensada a identificação do imóvel substituindo por entrega do registo predial e/ou caderneta predial, que já contêm os dados relevantes
	b) Identificação de todos os comproprietários, com menção da respetiva quota-parte, se aplicável;	~~b) Identificação de todos os comproprietários, com menção da respetiva quota-parte, se aplicável;~~	Deve ser dispensado, com entrega do registo predial e/ou caderneta predial, que já contêm os dados relevantes
	c) Contrato(s) de empreitada;	~~c) Contrato(s) de empreitada;~~	Não deve ser pedido porque a empreitada não está sujeita a forma escrita. Deve ser substituída por mera identificação fiscal dos empreiteiros e subempreiteiros
	d) Título de utilização, nos termos do RJUE;	~~d) Título de utilização, nos termos do RJUE;~~	Deve ser dispensado, pois no modelo de interoperabilidade previsto, a Autoridade Tributária já recebe essa informação (e pode mesmo vir a ser consultada publicamente no PEPU, quando estiver operacional)
	e) Comprovativo do valor do terreno;	e) Comprovativo do valor do terreno, em caso de aquisição a título oneroso.	Há formas de aquisição a título gratuito, como a doação e a usucapião que, não obstante não terem "valor" atribuem um "valor de aquisição" teórico para efeitos fiscais. Em caso de inexistência de valor de aquisição a título oneroso, deverá ser considerado o valor patrimonial tributário. Em caso de aquisição a título oneroso, deve ser considerado o maior entre o valor de aquisição e o valor patrimonial tributário.
	f) Faturas comprovativas da totalidade dos custos de construção.	f) Faturas comprovativas da totalidade dos custos de construção.	Este deve ser o único elemento objetivamente exigível, mas deve, desde já, especificar-se o conteúdo que habilita à restituição, pois a enorme disparidade inspetiva fará com insuficiências documentais impeçam a efetividade desta medida. Eventual consideração de mecanismos de verificação simplificados, como o proposto (mas dependente de desenvolvimento em Portaria)

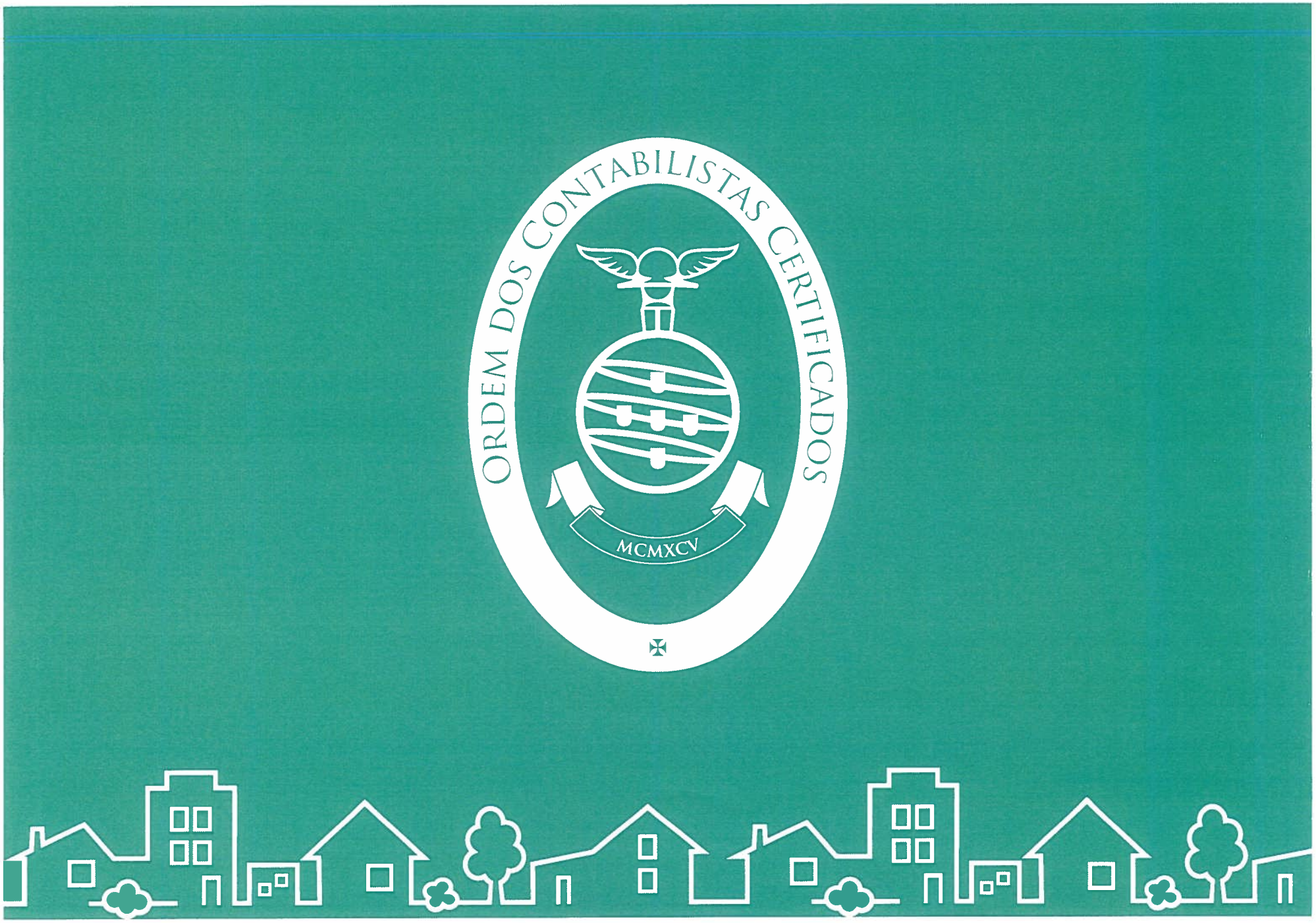
Projeto de Lei n.º 349/XVII (PS)

Norma legal	Proposta atual	Sugestão de alteração	Motivo
Artigo 10.º n.º 7 Código do IRS	7 – [Novo] São igualmente excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão de imóveis destinados a habitação, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: a) O imóvel não esteja afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo; b) O imóvel se situe em zona de pressão urbanística, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio; c) O imóvel seja afeto a habitação própria e permanente;	7 – [Novo] São igualmente excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão de imóveis destinados a habitação, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: ~~a) O imóvel não esteja afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo;~~ ~~b) O imóvel se situe em zona de pressão urbanística, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio;~~ c) O imóvel seja afeto a habitação própria e permanente;	Também devia permitir a aplicação para os imóveis que estejam afectos à habitação própria e permanente do sujeito passivo; A limitação a zonas de pressão urbanística não equivale a falta de habitação, problema nacional transversal;
Artigo 10.º n.º 8 Código do IRS	8 – [Novo] Não haverá lugar ao benefício previsto no número anterior quando: a) O imóvel não seja afeto a habitação própria e permanente nos seis meses posteriores à transmissão; ou b) A afetação referida na alínea anterior cesse antes de decorrido um prazo mínimo de cinco anos após a transmissão do imóvel.	8 – [Novo] Não haverá lugar ao benefício previsto no número anterior quando: a) O imóvel não seja afeto a habitação própria e permanente nos seis meses posteriores à transmissão; ou ~~b) A afetação referida na alínea anterior cesse antes de decorrido um prazo mínimo de cinco anos após a transmissão do imóvel.~~	A condição de aplicação da exclusão da tributação dos ganhos com a transmissão, não deve ficar "suspensa" durante 5 anos dependente de uma condição que o transmitente não controla;
Artigo 10.º n.º 10 e 11 Código do IRS	10 – [Novo] São ainda excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes;	10 – [Novo] São ainda excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida ~~em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente~~ do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes;	

Norma legal	Proposta atual	Sugestão de alteração	Motivo
	b) A amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização. 11 – [Novo] Para efeitos do disposto no número anterior, sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, for parcialmente reinvestido na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do presente Código.	b) A amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de ~~três~~ **seis** meses contados da data de realização. 11 – [Novo] Para efeitos do disposto no número anterior, sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, for parcialmente reinvestido na amortização de capital em dívida ~~em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente~~ do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do presente Código.	A norma seria ainda mais eficaz se permitisse a amortização de qualquer empréstimo para permitir a redução do endividamento das famílias.
	Não existente	**5 – O presente decreto-lei produz efeitos a 1 de janeiro de 2025 no que se refere às alterações ao artigo 10.º n.º 7, 8, 9, 10,11 e 12 do Código do IRS.**	Para permitir uma aplicação imediata da norma para quem efetuou transmissões em 2025.

Sugestão da OCC para uma nova redação do artigo 10.º do Código do IRS na parte que respeita ao reinvestimento, consolidando os contributos da PL 47 e do Projeto de Lei n.º 349/XVII (PS)

Sugestão redação/alteração OCC	Motivo
4 – O ganho sujeito a IRS é constituído: a) Pela diferença entre o valor de realização **deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel** e o valor de aquisição, líquidos da parte qualificada como rendimento de capitais, sendo caso disso, nas situações previstas nas alíneas a), b), c), i), j) e k) do n.º 1, sem prejuízo do disposto no n.º 19; (...) 7 – [Novo] São igualmente excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão de imóveis destinados a habitação, desde que: O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, situado em território nacional, destinado 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 __/XXV/2025; O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, situado em território nacional, destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e a afetação a habitação própria e permanente seja feita nos seis meses posteriores à transmissão; O reinvestimento previsto em qualquer das alíneas anteriores seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento previsto em qualquer das alíneas anteriores, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação. 8 – [Novo] Nas situações previstas no número anterior, o ganho anteriormente excluído de tributação é sujeito a tributação nos termos gerais do presente Código, no ano em que se verifique o facto determinante da perda do benefício. 9 – [Novo] São ainda excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida, contratualmente documentada, do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes; b) A amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de seis meses contados da data de realização. 10 – [Novo] Para efeitos do disposto no número anterior, sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, for parcialmente reinvestido na amortização de capital em dívida, contratualmente documentada, do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do presente Código. (...) [...] Para efeitos da alínea e) do n.º 5 consideram-se circunstâncias excecionais, nomeadamente, as alterações da composição do respetivo agregado familiar por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto, o aumento do número de dependentes ou a necessidade de obras urgentes, pelo período estritamente necessário para o efeito. [...] – O presente decreto-lei produz efeitos a 1 de janeiro de 2025 no que se refere às alterações ao artigo 10.º n.º 7, 8, 9, 10 e [...] do Código do IRS.	Contemplar: i) Carácter permanente da exclusão tributária no caso de transmissão de imóveis destinados a fins habitacionais ii) Carácter permanente da possibilidade de reinvestimento do valor de realização na amortização de quaisquer dívidas comprovadas contratualmente (e não apenas de dívida de crédito à habitação) iii) Dedução de dívidas ao valor da mais-valia tributável


ORDEM DOS CONTABILISTAS CERTIFICADOS
MCMXCV