

## REINVESTIMENTO DE MAIS-VALIAS NOVAS REGRAS



A Lei 56/2023, publicada a 6 de outubro de 2023 em Diário da República, e com entrada em vigor no dia 7 de outubro de 2023, veio aprovar medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas, incluindo novas regras para o reinvestimento de mais-valias imobiliárias.

Assim, com a entrada em vigor da Lei referida acima, as novas regras de reinvestimento passam a conferir isenção do pagamento de mais valias resultantes da venda de imóveis de habitação própria e permanente, de habitação secundária e ao Estado.

No que concerne à venda de imóveis de habitação própria

e permanente, anteriormente, o ganho obtido pela venda da habitação própria e permanente (depois de amortizado o crédito habitação subjacente, caso houvesse) estava isento do pagamento de mais valias em sede de IRS se o reinvestisse na compra de outro imóvel para o mesmo fim, entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à venda.

Atualmente, com a entrada em vigor da nova lei, surgem dois requisitos, pelo que esta isenção só se aplica se o imóvel tiver sido habitação própria e permanente, pelo menos, durante os 24 meses anteriores à venda.

### PORTO

Largo da Paz, 41  
4050-460  
Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil

MEMBRO ASSOCIADO DA  
ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE  
ADVOGADOS (AEA)

RIGOR E PROFISSIONALISMO,  
NA PROCURA DAS MELHORES  
SOLUÇÕES.

## Não podem ter beneficiado do regime de reinvestimento no ano de obtenção dos ganhos, ou nos três anos anteriores

Além disso, não podem ter beneficiado do regime de reinvestimento no ano de obtenção dos ganhos, ou nos três anos anteriores (exceto caso se comprove que se deveu a circunstâncias excepcionais).

Já no que respeita à venda de terrenos para construção e habitação secundária, é de salientar que existe a possibilidade de insenção do pagamento de mais valias. O artigo 50.º da referida lei isenta do pagamento de mais valias em sede de IRS, os ganhos que resultem da venda de imóveis ou terrenos destinados à construção, destinados a segunda habitação, desde que o valor do ganho seja aplicado na amortização total ou parcial de capital de crédito habitação de casa de habitação própria e permanente do sujeito passivo, proprietário da casa ou de um descendente (filhos ou netos),

## No apuramento das mais valias não se exclui o valor que se utilize para liquidar um eventual crédito habitação que haja sobre o imóvel

ocorrida entre o dia 1 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2024, sendo que a amortização deve ser realizada nos três meses seguintes à venda. Ou, no caso de vendas ocorridas até à entrada em vigor da lei, até 7 de janeiro de 2024, ou seja, três meses após a entrada em vigor da lei supra.

Destaca-se que, no apuramento das mais valias não se exclui o valor que se utilize para liquidar um eventual crédito habitação que haja sobre o imóvel.

Ou seja, neste caso o valor das mais valias é o valor da venda deduzido do valor da compra e eventuais comissões de agências imobiliárias. Se porventura, o valor das mais valias obtidas for superior ao



montante de crédito que se pretende amortizar, terá de se pagar mais valias sobre o excedente.

Ao reinvestir estas mais-valias na compra de casa de habitação própria e permanente não dá direito a isenção, a amortização de capital só se aplica a créditos já em curso.

Por fim, relativamente à venda de imóveis ao Estado, é de referir que esta isenção não se aplica quando o domicílio fiscal seja em país, território ou região cujo regime fiscal seja mais favorável, assim como não se aplicará isenção quando os ganhos provierem de alienações na qual se tenha exercido o direito de preferência.

MEMBRO ASSOCIADO DA  
 ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE  
 ADVOGADOS (AEA)

[www.nfs-advogados.com](http://www.nfs-advogados.com)

[geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com)

### PORTO

Largo da Paz, 41  
 4050-460  
 Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
 Rua de Campolide,  
 31, 1º Dto.  
 1070-026  
 Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
 Rua Tabatinguera,  
 140, 17º - Centro  
 01020-901 São  
 Paulo - SP - Brasil

RIGOR E PROFISSIONALISMO,  
 NA PROCURA DAS MELHORES  
 SOLUÇÕES.