Guia Prático: Nova Exclusão de Mais-Valias Imobiliárias (DL 97/2026)

Venda de Imóvel Habitacional
Jan 2026 – Dez 2029

Janela Temporal de Reinvestimento

24 meses anteriores

36 meses posteriores

Âmbito da Isenção e Cálculo

Cálculo do Valor a Reinvestir:
Valor de Realização – Amortização Empréstimo

Manifestação de Intenção no IRS
(Modelo 3)

Requisitos do Novo Arrendamento

2.300€
Limite de Renda Moderada
(Valor Máximo Mensal)

Prazo para Celebrar Contrato

6 Meses após Reinvestimento/Venda

Obrigatoriedade de Permanência
(36 Meses nos Primeiros 5 Anos)

36 Meses
Seguidos/Interpolados

Mecanismos de Proteção Judicial:
Suspensão de Prazos por Litígio

Retoma após Decisão Judicial:
12 Meses após Trânsito em Julgado para Reinvestir

Obrigações, Penalizações e Mecanismos de Proteção

Proibição de Venda por 5 Anos:
Anulação do Benefício se Vendido/Doado antes de 5 Anos

Consequências do Incumprimento:
Tributação da Mais-Valia no Ano da Infração + Juros Compensatórios

Julho/2026