

OFÍCIO CIRCULADO AT - IMT PARA NÃO RESIDENTES



**NOTÍCIAS,
NOVIDADES,
TÓPICOS ACTUAIS**

“(…) BASTA QUE UM DOS CÔNJUGES SEJA CONSIDERADO RESIDENTE FISCAL NOS TERMOS DO ARTIGO 16.º DO CÓDIGO DO IRS (CIRS) OU QUE UM DELES JÁ TENHA SIDO CONSIDERADO RESIDENTE NESSES MOLDES PARA NÃO SE APLICAR A TAXA FIXA DE 7,5% E SE RECORRER ÀS TAXAS GERAIS.”

ESCRITO POR



SANDRA ROQUE
Associada



MARIANA CARVALHO
Advogada Estagiária

No dia 20 de Maio de 2026 foi publicado o Decreto-Lei n.º 97/2006, que introduziu alterações ao do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), nomeadamente com o aditamento do n.º 10 ao Artigo 17.º, referente à aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, por não residentes, a ser aplicada uma taxa única de 7,5%.

Esta é umas das medidas que têm em vista a resposta legislativa à crise habitacional nacional, nomeadamente ao acesso à primeira habitação própria e permanente.

Desde a sua publicação, surgiram dúvidas de aplicação das novas medidas na prática, nomeadamente nos casos em que o sujeito passivo:

- i. já tenha sido residente em Portugal;
- ii. esteja casado no regime da comunhão geral de bens ou de bens adquiridos; ou, ainda,
- iii. nos casos em que se torne residente fiscal em Portugal nos dois anos que se seguem à aquisição do imóvel.

Neste sentido, foi publicado o Ofício Circulado N.º: 40131/2026, da Autoridade Tributária, que vem esclarecer o âmbito de aplicação destas medidas, vejamos:

1. Aquisição por um único sujeito passivo ou situações de compropriedade

Se o adquirente for um único sujeito passivo (solteiro, divorciado, viúvo, ou casado no regime de separação de bens) e não residente no momento da aquisição, é aplicada a taxa fixa de 7,5%,

conforme é expresso no n.º 10 do artigo 17.º do CIMT, uma vez que nestas situações o imposto se liquida individualmente.

Se, por sua vez, para efeitos dos critérios estabelecidos no artigo 16.º do Código do IRS (CIRS), em momento anterior, o adquirente já tiver sido considerado residente fiscal em território nacional, enquadra-se no âmbito da exceção prevista na alínea a) do n.º 10 do artigo 17.º do CIMT, liquidando-se o IMT por aplicação das taxas gerais previstas no n.º 1 do mesmo artigo.



2. Aquisição por sujeitos passivos casados em regime de comunhão de bens (geral ou de bens adquiridos).

Nestas situações, ocorre apenas um único facto tributário e uma única liquidação de imposto, sendo gerado um direito indivisível na esfera dos dois titulares, pelo que estes são solidariamente responsáveis pelo cumprimento da dívida tributária.

Nestes casos é aplicada a taxa de 7,5% apenas na situação em que ambos os cônjuges forem não residentes e nunca tenham sido considerados residentes em território nacional, ou seja, basta que um dos cônjuges seja considerado residente fiscal nos termos do artigo 16.º do Código do IRS (CIRS) ou que um deles já tenha sido considerado residente nesses moldes para não se aplicar a taxa fixa de 7,5% e se recorrer às taxas gerais.

3. Quando o sujeito passivo se torne residente em Portugal no prazo de dois anos que se seguem à aquisição

Quando o sujeito passivo se torne residente fiscal no prazo de dois anos contados da data de aquisição, assiste-lhe o direito de, nos termos do n.º 11 do artigo 17.º do CIMT, requerer a anulação do imposto e a restituição da diferença, face às taxas previstas no n.º 1 do artigo 17.º do CIMT.

“QUANDO O SUJEITO PASSIVO SE TORNE RESIDENTE FISCAL NO PRAZO DE DOIS ANOS CONTADOS DA DATA DE AQUISIÇÃO, ASSISTE-LHE O DIREITO DE (...) REQUERER A ANULAÇÃO DO IMPOSTO E A RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA (...).”

Esta regra é ainda aplicável aos casos de adquirente em nome individual ou algum dos cônjuges, casado em regime de comunhão.

Este pedido deve ser feito através do procedimento de reclamação graciosa, por requerimento a apresentar pelo sujeito passivo, no prazo de 6 meses após ter sido alterada a sua residência fiscal para o território nacional, para efeitos do artigo 16.º do Código do IRS (CIRS).