



O OFÍCIO CIRCULADO N.º 40131/2026 DE 4 DE SETEMBRO DE 2026 DA AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA

| Dra. Catarina Sá Monteiro

A Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) emitiu um conjunto de instruções administrativas determinantes que clarificam a aplicação da nova taxa fixa de 7,5% de IMT-Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, para não residentes.

O esclarecimento normativo, formalizado através do **OFÍCIO CIRCULADO N.º 40131/2026, DE 4 DE SETEMBRO** (ÂMBITO DE APLICAÇÃO DAS ALÍNEAS A) E B) DO N.º 10 DO ARTIGO 17.º DO CIMT-CÓDIGO DO IMT QUANDO O SUJEITO PASSIVO FOR PESSOA SINGULAR, EM FUNÇÃO DO RESPECTIVO ESTADO CIVIL), surge após a introdução do regime de tributação agravada introduzido pelo Decreto-Lei n.º 97/2026.

A circular detalha as exceções cruciais e os critérios de aplicação prática, não só para casais, consoante o regime de bens do casamento, mas também para antigos residentes fiscais.

O diploma original estabeleceu que as aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação por compradores sem residência fiscal em Portugal ficam sujeitas a uma taxa única de 7,5%, eliminando

o acesso aos escalões progressivos e às isenções habituais.

Ainda que houvesse já a possibilidade de exceções a este regime, as novas diretrizes da Autoridade Tributária vieram mitigar ainda mais o impacto desta regra e esclarecer os casos a serem tratados como excepcionais, através de três eixos fundamentais de exceção e salvaguarda:

1. O Histórico de Residência Fiscal

Interpretação pela AT da alínea a) do artigo 17.º n.º 10 a) do Código do IMT

10 - Sem prejuízo do disposto no n.º 4, a taxa é sempre de 7,5 % na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não se aplicando qualquer isenção ou redução, sempre que o adquirente seja não residente, salvo quando se verifique uma das seguintes situações: (Aditado pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)

a) Tenha sido considerado residente para efeitos fiscais em território nacional nos termos do artigo 16.º do Código do IRS; (Aditada pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)

A Autoridade Tributária confirmou que, se o comprador não residente já tiver sido considerado

residente fiscal em Portugal em qualquer momento anterior à compra do imóvel, a taxa de 7,5% não se aplica.

Nestes casos, o adquirente mantém o direito de ser tributado pelas tabelas progressivas normais. Esta salvaguarda protege diretamente a diáspora e os emigrantes portugueses que pretendem investir no regresso ao país.

2. Aquisições por Casais e Contitularidade

As instruções administrativas vieram resolver o impasse sobre a compra conjunta de imóveis por casais com situações distintas de residência fiscal.

- Regime de **Comunhão de Bens**: Caso o casal adquira o imóvel sob um regime de comunhão e um dos cônjuges preencha os requisitos de residência (ou tenha sido residente no passado), fica afastada a aplicação da taxa agravada de 7,5% sobre a totalidade do bem.

Daqui resulta que, tratando-se de uma aquisição em comunhão, ocorre um único facto tributário que origina um direito indiviso com dois titulares, motivando uma única liquidação de imposto, sendo ambos solidariamente responsáveis pelo cumprimento da dívida tributária, por força do disposto nos artigos 4.º do CIMT, no n.º 1 do artigo 21.º e no n.º 3 do artigo 22.º da Lei Geral Tributária (LGT). Por conseguinte, para as situações de comunhão, aplica-se a taxa de 7,5% prevista no corpo do n.º 10 do artigo 17.º do CIMT (conjugado com alínea a) do mesmo número, interpretada a *contrario sensu*) apenas nos casos em que ambos os cônjuges forem não residentes e nunca tenham sido considerados residentes em território nacional à luz dos critérios do artigo 16.º do CIRS-Código do IRS.

- Regimes de **Separação/Compropriedade**: Aliquidação do imposto passa a ser feita de forma estritamente individualizada e proporcional. Cada contitular será avaliado isoladamente face à sua quota-parte na aquisição, aplicando-se os 7,5% apenas à quota-parte adquirida pelo sujeito passivo não residente e ue nunca tenha sido considerado residente fiscal em Portugal.

3. Mecanismos de Reembolso e Destino do Imóvel

O regime prevê ainda a possibilidade de anulação e consequente restituição da diferença entre o imposto pago e o devido segundo as taxas gerais se, após o ato de transmissão, ocorrer uma alteração nas condições de facto:

- Fixação de residência: Se o comprador singular transferir a sua residência fiscal efetiva para Portugal no prazo de dois anos após a aquisição – confere direito à anulação e consequente restituição de imposto (n.º 11 do artigo 17.º do CIMT);

Se algum dos cônjuges, casados em regime de comunhão, passar a residir em território nacional, assiste-lhes o direito de requerer a anulação do imposto e a restituição da diferença face às taxas previstas no n.º 1, por força do disposto no n.º 11 do artigo 17.º do CIMT.

O direito à anulação do imposto concretiza-se através de procedimento de reclamação graciosa, com base em requerimento a apresentar pelo sujeito passivo, no prazo de seis meses previsto no n.º 12 do artigo 17.º do CIMT.

- Arrendamento habitacional: Se o imóvel for colocado no mercado de arrendamento de longa duração ou sob regimes de renda moderada, devendo o processo iniciar-se no prazo de seis meses.

Em qualquer dos casos, quer a fixação de residência em território nacional, quer a data de celebração do contrato de arrendamento habitacional, constituem facto superveniente para efeitos do n.º 4 do artigo 70.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT).

Esta orientação da AT veio conferir uma segurança jurídica acrescida ao mercado imobiliário, ao apresentar uma interpretação em matéria fiscal da abrangência do Decreto-Lei n.º 97/2026, e ao esclarecer os critérios para que um sujeito passivo possa ser considerado residente e afastar a aplicação do n.º 10 do artigo 17.º do CIMT, especialmente no caso dos casais entre os quais vigora um regime dos de comunhão de bens.