

# 2026

Medidas de desagravamento fiscal para o

## **FOMENTO DE OFERTA DE HABITAÇÃO**

# Índice

---

- 01.** Introdução
- 02.** IVA
- 03.** IMT
- 04.** IRS
- 05.** OIA
- 06.** CIA
- 07.** RSAA
- 08.** Disclaimer

# 1. Introdução

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, que aprova um conjunto de medidas fiscais e regulatórias destinadas a incentivar a oferta de habitação para venda e arrendamento a valores moderados, promover o investimento imobiliário habitacional e reforçar o acesso à habitação própria e permanente.

O diploma altera diversos regimes fiscais, incluindo IVA, IMT, IRS, IRC, Imposto do Selo, IMI e AIMI, e aprova três novos regimes: os contratos de investimento para arrendamento habitacional (CIA), o regime de restituição parcial do IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de habitação própria e permanente e o regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA).

Para efeitos de aplicação das medidas previstas no diploma, considera-se, em termos gerais, como “valor moderado”:

- uma renda mensal até 2.300 €; e
- um preço de venda até 660.982 €.

Estes limites podem ser objeto de atualização futura.

Entre as principais novidades destacam-se a aplicação temporária da taxa reduzida de IVA às empreitadas de construção e reabilitação de imóveis destinados a habitação, a criação de incentivos fiscais ao arrendamento habitacional com rendas moderadas, o agravamento de IMT para determinadas aquisições por não residentes, o aumento da dedução à coleta de IRS relativa a rendas e a criação de instrumentos destinados a estimular o investimento institucional em habitação.

O diploma estabelece diferentes datas de produção de efeitos. As alterações ao IRS, ao artigo 24.º-A do EBF e ao novo artigo 45.º-C do EBF produzem efeitos a partir de 1 de janeiro de 2026. O regime dos CIA e o RSAA produzem efeitos a partir de 1 de setembro de 2026. Já as alterações em matéria de IVA produzem efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do diploma, sem prejuízo de regras transitórias específicas.

Importa ainda ter presente que várias matérias dependem de regulamentação complementar, designadamente a aprovação das portarias relativas aos procedimentos e requisitos dos CIA, ao registo predial associado à transmissão de imóveis abrangidos por CIA e aos limites máximos de renda no âmbito do RSAA.

No presente documento procede-se à análise das principais alterações fiscais e regimes introduzidos pelo diploma, com especial enfoque:

- nas alterações ao Código do IVA, Código do IRS, Código do IMT e Estatuto dos Benefícios Fiscais;
- nos novos incentivos fiscais associados ao arrendamento acessível;
- no regime dos contratos de investimento para arrendamento habitacional (CIA);
- e no novo regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA).

## 2. IVA

### **Autoliquidação na construção civil**

É alterada a alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA, mantendo-se o mecanismo de autoliquidação nas aquisições de serviços de construção civil por sujeitos passivos com direito à dedução total ou parcial do imposto.

A principal alteração consiste no alargamento deste mecanismo aos sujeitos passivos que apenas pratiquem operações sem direito à dedução, mas apenas quando adquiram empreitadas de construção ou reabilitação abrangidas pela nova verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA.

### **Taxa reduzida nas empreitadas para habitação própria permanente e arrendamento habitacional**

É aditada a verba 2.42.1 à Lista I anexa ao Código do IVA, passando a aplicar-se a taxa reduzida de IVA às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou destinados exclusivamente ao arrendamento habitacional, desde que o preço de venda ou a renda mensal não excedam os limites de valor moderado definidos no diploma.

No caso da venda para habitação própria e permanente, a aplicação da taxa reduzida depende, entre outras condições, da venda do imóvel no prazo máximo de 24 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização e da menção expressa, no título aquisitivo, à aplicação da verba 2.42.1.

No caso do arrendamento habitacional, exige-se, nomeadamente, que o arrendamento seja isento de IVA, que os contratos sejam comunicados para efeitos de Imposto do Selo, que o primeiro contrato entre em vigor no prazo máximo de 24 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização e que o imóvel esteja arrendado durante pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos.

O diploma clarifica ainda que a não afetação do imóvel a habitação própria e permanente pelo adquirente não determina, por si só, a inaplicabilidade da taxa reduzida de IVA, prevendo-se, nesses casos, um agravamento de IMT correspondente a 10% sobre o valor tributável.

A verba 2.42.1 e o respetivo regime aplicam-se às empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029 e cuja exigibilidade do IVA ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026.

Para este efeito, o diploma concretiza o conceito de iniciativa procedimental, incluindo, consoante os casos, a apresentação do pedido de licenciamento, a apresentação da comunicação prévia ou a apresentação de elementos relativos ao início dos trabalhos em obras isentas de controlo prévio. A verba 2.42.1 cessa a sua vigência em 31 de dezembro de 2032.

## 2. IVA

### **Taxa reduzida nos contratos de investimento para arrendamento**

É aditada a verba 2.42.2 à Lista I anexa ao Código do IVA, passando a aplicar-se a taxa reduzida às empreitadas de construção ou reabilitação de prédios urbanos ou frações autónomas destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos por contratos de investimento para arrendamento (CIA).

Este benefício integra o conjunto de incentivos fiscais atribuídos aos projetos enquadrados no regime dos CIA.

### **Restituição parcial do IVA suportado por particulares**

É criado um regime de restituição parcial do IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis destinados à respetiva habitação própria e permanente, fora do âmbito de uma atividade empresarial ou profissional.

A restituição corresponde à diferença entre o IVA efetivamente suportado à taxa normal e o valor que resultaria da aplicação da taxa reduzida, sendo apenas elegível o IVA suportado em empreitadas devidamente faturadas e comunicadas à Autoridade Tributária.

O regime aplica-se a empreitadas cuja exigibilidade do IVA ocorra até 31 de dezembro de 2032 e desde que o valor patrimonial ou o valor de aquisição do terreno, acrescido dos custos de construção e excluindo IVA, não exceda os limites máximos definidos no diploma.

O imóvel deve ser afeto a habitação própria e permanente no prazo de seis meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, devendo essa afetação manter-se por um período mínimo de 12 meses, salvo circunstâncias excecionais.

Os pedidos de restituição relativos aos três primeiros trimestres de 2026 são apresentados a partir de 1 de outubro de 2026, contando-se a partir dessa data o prazo de 12 meses.

# 3. IMT



## **Agravamento na aquisição por não residentes**

É alterado o artigo 17.º do Código do IMT, passando a prever-se a aplicação de uma taxa de 7,5% na aquisição, por não residentes, de prédios urbanos ou frações autónomas destinados exclusivamente a habitação, sem aplicação de isenções ou reduções.

Este agravamento não se aplica quando o adquirente já seja residente fiscal em Portugal, quando se torne residente fiscal em Portugal no prazo de dois anos após a aquisição ou quando o imóvel seja afeto ao arrendamento habitacional com renda mensal dentro dos limites definidos no Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, no prazo de seis meses após a aquisição e seja arrendado durante pelo menos 36 meses nos primeiros cinco anos.

Nestes casos, a Autoridade Tributária anula, a requerimento do interessado, a diferença entre o imposto pago e o imposto que resultaria da aplicação das taxas previstas no n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT, devendo o pedido ser apresentado no prazo de seis meses após o facto relevante.

# 3. IMT e Imposto do Selo



## Habitações de custos controlados

É aditado o artigo 45.º-B ao EBF, prevendo benefícios fiscais na primeira aquisição de habitações de custos controlados destinadas exclusivamente a habitação própria e permanente.

O regime prevê isenção de IMT para aquisições até ao limite do primeiro escalão da tabela de IMT aplicável à habitação própria e permanente e aplicação das taxas dessa tabela quando o valor exceda esse limite. Prevê-se ainda uma dedução à coleta do Imposto do Selo devido pela aquisição, dentro dos limites legalmente definidos.

A aplicação dos benefícios de IMT depende de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Os benefícios não se aplicam a sujeitos passivos que sejam titulares de direitos sobre imóveis habitacionais à data da transmissão ou nos três anos anteriores.

# 4. IRS/IRC

## Rendimentos prediais no arrendamento habitacional

É aditado o artigo 45.º-C ao EBF, estabelecendo uma taxa autónoma de IRS de 10% aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente a habitação, desde que a renda mensal não exceda os limites definidos no Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, e os rendimentos sejam auferidos até 31 de dezembro de 2029.

Para efeitos de IRC, os rendimentos prediais abrangidos são considerados apenas em 50%. Este regime aplica-se também a sujeitos passivos de IRS com contabilidade organizada, no âmbito da categoria B.

## IRS — Exclusão de tributação de mais-valias mediante reinvestimento

São aditados novos números ao artigo 10.º do Código do IRS, passando a prever-se a exclusão de tributação de ganhos obtidos com a transmissão de imóveis destinados a habitação quando o valor de realização, deduzido de eventual empréstimo associado ao imóvel alienado, seja reinvestido na aquisição de outros imóveis situados em Portugal destinados ao arrendamento habitacional com renda mensal dentro dos limites definidos no Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

O reinvestimento deve ocorrer entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à transmissão, devendo o sujeito passivo manifestar essa intenção na declaração de rendimentos do ano da alienação.

O benefício fica sujeito ao cumprimento de condições relativas à celebração de contratos de arrendamento, manutenção do arrendamento durante determinados períodos mínimos, respeito pelos limites de renda e não alienação do imóvel reinvestido durante cinco anos.

Este regime aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029.

## IRS — Dedução à coleta das rendas

É alterado o artigo 78.º-E do Código do IRS, aumentando o limite máximo da dedução à coleta relativa às rendas suportadas com habitação permanente.

O limite passa para 900 € em 2026 e para 1.000 € a partir de 2027, mantendo-se a dedução correspondente a 15% das rendas suportadas pelo arrendatário, líquidas de subsídios ou participações oficiais.



# 5. OIA

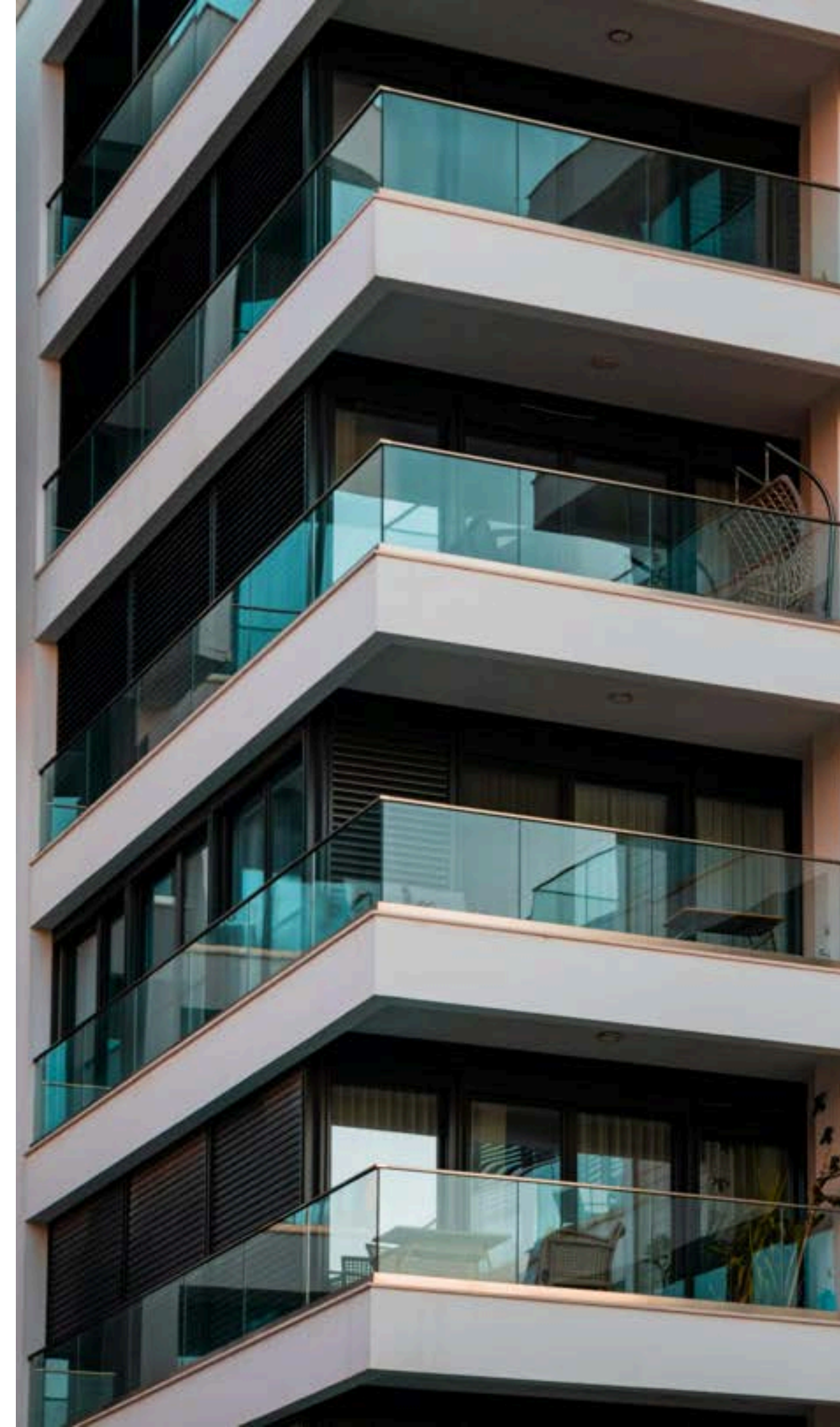
## Regime fiscal aplicável ao arrendamento habitacional

É alterado o artigo 24.º-A do EBF, passando o regime a aplicar-se aos organismos de investimento alternativo previstos no Regime da Gestão de Ativos que afetem parte do seu ativo a imóveis abrangidos por contratos celebrados ao abrigo do RSAA ou de regimes similares de arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis.

O prazo para constituição ou alteração dos documentos constitutivos dos organismos abrangidos é prorrogado até 31 de dezembro de 2029.

O regime prevê tributação à taxa de 5% sobre rendimentos distribuídos correspondentes à proporção dos rendimentos provenientes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional abrangidos, bem como percentagens de exclusão de tributação aplicáveis aos restantes rendimentos distribuídos, resgatados ou liquidados, que podem atingir 30% quando mais de 50% do ativo elegível esteja afeto a este tipo de investimento.

É ainda alargada a redução de 25% da verba 29.2 da Tabela Geral do Imposto do Selo aos organismos que se enquadrem nos dois escalões mais elevados de afetação do ativo elegível.



## 6. CIA

### **Contratos de investimento para arrendamento habitacional**

É aprovado o regime dos contratos de investimento para arrendamento habitacional, permitindo a celebração de contratos entre investidores e o IHRU, I.P., com vigência até 25 anos, destinados a projetos de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional.

Os projetos elegíveis devem afetar pelo menos 70% da área de construção dos edifícios abrangidos a arrendamento habitacional e respeitar os limites máximos de renda definidos no Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

O regime prevê um conjunto de benefícios fiscais, incluindo isenção de IMT e Imposto do Selo nas aquisições abrangidas, isenção de IMI até oito anos, redução de 50% da taxa de IMI no período remanescente de vigência do contrato, aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas abrangidas, isenção de AIMI, restituição de 50% do IVA suportado em serviços de arquitetura e engenharia, projetos e estudos relativos à construção ou reabilitação dos imóveis abrangidos, e redução de 50% da verba 29.2 da TGIS aplicável a determinados organismos de investimento alternativo.

A aplicação de algumas isenções depende de deliberação municipal. O regime prevê ainda mecanismos de fiscalização e acompanhamento pelo IHRU, regras específicas para transmissão da posição contratual, perda total ou parcial dos benefícios em caso de resolução e mecanismos de reequilíbrio económico-financeiro em caso de alterações legislativas ou regulamentares que afetem a rentabilidade dos contratos.

O regime dos CIA produz efeitos a partir de 1 de setembro de 2026.

# 7. RSAA

## Regime simplificado de arrendamento acessível

É aprovado o regime simplificado de arrendamento acessível, que estabelece os requisitos aplicáveis aos contratos de arrendamento, arrendamento para subarrendamento e subarrendamento habitacional qualificados como contratos de arrendamento acessível, bem como o respetivo regime fiscal, os programas municipais de arrendamento acessível e os contratos celebrados por entidades públicas.

O RSAA aplica-se a contratos destinados a residência permanente ou residência temporária, incluindo, em determinadas condições, partes de habitação. Os contratos para residência permanente devem ter prazo mínimo de três anos e os contratos para residência temporária devem ter prazo mínimo de três meses.

Os limites máximos de renda serão definidos por portaria, tendo por base 80% da mediana dos valores de renda divulgada pelo INE para o concelho do locado, podendo considerar características dos imóveis, designadamente eficiência energética e estacionamento privativo.

Os rendimentos prediais decorrentes de contratos abrangidos pelo RSAA estão isentos de IRS e IRC, desde que sejam cumpridos os requisitos do regime e efetuada a respetiva comunicação ao IHRU, I.P., através de plataforma eletrónica própria.

O regime aplica-se igualmente a renovações contratuais e mantém-se em caso de transmissão do imóvel, desde que o contrato permaneça em vigor. O RSAA produz efeitos a partir de 1 de setembro de 2026.



# 8. Disclaimer

O presente documento tem natureza meramente informativa e destina-se a proporcionar uma visão geral das principais alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio. A informação aqui constante não dispensa a análise integral do diploma, da regulamentação complementar aplicável e das circunstâncias concretas de cada operação ou projeto.

As matérias abordadas encontram-se sujeitas a interpretação administrativa e jurisprudencial, podendo igualmente depender de regulamentação adicional, orientações da Autoridade Tributária e Aduaneira, do IHRU, I.P. ou de outras entidades competentes.

Assim, antes da adoção de qualquer decisão ou implementação de estruturas, operações ou investimentos com base nas medidas aqui analisadas, recomenda-se a realização de uma análise técnica específica e individualizada, adequada às particularidades de cada caso concreto.

Together, we go further



# CFA



Aveiro | Marinha Grande | Porto



234 377 100



[geral@cfa.pt](mailto:geral@cfa.pt)



[www.cfa.pt](http://www.cfa.pt)