

## Novo “choque” fiscal para a habitação | Principais medidas

Contando com o actual contexto da habitação em Portugal, o Governo aprovou o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de Maio, com o objectivo de incentivar, através de medidas fiscais mais favoráveis, o investimento no mercado habitacional e do arrendamento.

A referida lei aplicar-se-á:

- à construção, reabilitação e aquisição de imóveis destinados à habitação ou ao arrendamento ou subarrendamento habitacional;
- ao arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional;
- aos participantes ou accionistas em organismo de investimento alternativo, que incluam no seu activo imóveis destinados ao arrendamento ou subarrendamento habitacional.

Neste âmbito são relevantes os imóveis referidos quando o valor de aquisição ou a renda seja considerada moderada, ou seja, quando não exceda:

- ✓ No caso da renda: 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal prevista para 2026 (2.300€);
- ✓ No caso de venda: o limite superior do 2.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º Código do IMT, na sua redacção actual (660.982€).



Estes valores estão sujeitos a actualizações.

As principais medidas a destacar são:

- IVA a 6% na construção e reabilitação habitacional;
- Novo regime de restituição parcial de IVA para particulares;
- Incentivos fiscais ao arrendamento habitacional;
- Criação dos Contratos de Investimento para Arrendamento (“CIA”);

- Benefícios fiscais para habitação de custos controlados;
- Tributação reduzida dos rendimentos prediais.

### IVA NA HABITAÇÃO

#### ▪ Reverse charge em serviços de construção civil

Embora a regra de reverse charge na construção civil, que ditava que a liquidação do IVA relativo a serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada, já existisse há muitos anos, aplicava-se apenas quando o adquirente fosse um sujeito passivo que praticasse operações conferindo direito à dedução, total ou parcial, do IVA.

Este novo diploma alarga expressamente o reverse charge a sujeitos passivos que pratiquem apenas operações que não conferem direito à dedução do IVA, desde que sejam adquirentes de empreitadas abrangidas pela nova verba 2.42 da Lista I anexa ao

Código do IVA (habitação / arrendamento / CIA).

Isto significa que outras entidades ligadas ao arrendamento habitacional isento, como veículos de investimento, entidades públicas, cooperativas, fundos ou outras entidades cuja actividade principal não confira direito

à dedução, passam também a ser responsáveis pela autoliquidação do IVA quando adquirentes deste tipo de serviços de construção civil.

#### ▪ Taxa reduzida de IVA de 6%

Através da criação de uma nova verba na Lista I anexa ao Código do IVA (verba 2.42), passam a ser tributados a uma taxa de 6% os seguintes serviços:

- a) Verba 2.42.1 | Empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem
- ✓ à venda para habitação própria e permanente do adquirente; ou
  - ✓ ao arrendamento habitacional, cujo preço de venda ou valor de renda mensal seja considerado moderado.
- b) Verba 2.42.2 | Empreitadas de construção ou reabilitação de prédios urbanos ou fracções autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento ("CIA").

#### Regras específicas de aplicação da taxa reduzida

- ✓ Verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, no caso de venda para habitação própria e permanente do adquirente, devem verificar-se, cumulativamente, as seguintes condições:
  - i) O imóvel seja vendido para habitação própria e permanente do adquirente e na aquisição se apliquem as taxas previstas nas alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT;
  - ii) A venda ocorra no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização;
  - iii) Seja feita menção expressa, no título aquisitivo, à aplicação da taxa prevista na referida verba.
- ✓ Verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, no caso de arrendamento habitacional, devem verificar-se, cumulativamente, as seguintes condições:
  - i) O arrendamento seja isento nos termos do artigo 9.º do Código do IVA;
  - ii) Os contratos de arrendamento sejam comunicados nos termos do artigo 60.º do Código de Imposto do Selo;
  - iii) O primeiro contrato de arrendamento habitacional entre em vigor no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização;

- iv) O imóvel seja objecto de contratos de arrendamento habitacional em vigor, em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a emissão da documentação relativa ao início de utilização;
- v) Não seja convencionada a possibilidade de subarrendamento por montante superior ao considerado renda moderada.

- ✓ Imóveis em compropriedade: se o prédio for adquirido em compropriedade, os requisitos devem ser observados quanto a todos os intervenientes.
- ✓ Propriedade horizontal: se for um imóvel em regime de propriedade horizontal ou imóveis compostos por andares ou divisões susceptíveis de utilização independente, a taxa de IVA é aplicável à parte da empreitada proporcional à área bruta de construção do edifício ou das fracções e à área excedente à de implantação, a afectar à habitação, correspondente às fracções relativamente às quais se verifiquem os pressupostos anteriormente elencados.

#### Caso particular de não afectação a HPP do adquirente | Agravamento do IMT

Conforme resulta da lei, a afectação do imóvel a habitação própria e permanente (HPP) pelo adquirente não consta como requisito de aplicação da referida taxa reduzida.

Contudo, muito embora essa não afectação a HPP pelo adquirente não determine nem a inaplicabilidade da taxa reduzida de IVA, nem dê lugar à obrigação de regularização do imposto pelo sujeito passivo ou à aplicação de penalidades, encontra-se previsto, para os casos em que o imóvel não seja afecto, no prazo de 6 meses a contar da data da aquisição, a HPP do sujeito passivo, comprovada através do respectivo domicílio fiscal, ou não seja destinado exclusivamente a HPP do sujeito passivo,



comprovada através do respectivo domicílio fiscal, nos 12 meses posteriores à afectação, um agravamento do IMT correspondente a 10 % sobre o valor tributável determinado nos termos do artigo 12.º do Código do IMT.

#### ▪ Regime de restituição parcial de IVA

Foi ainda aprovado ainda um novo regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis destinados a habitação própria e permanente, com os seguintes contornos:

##### Âmbito de aplicação

Podem beneficiar deste regime as pessoas singulares que contratem empreitadas de construção, fora do âmbito do exercício de uma actividade empresarial ou profissional, cuja exigibilidade do IVA ocorra até 31 de Dezembro de 2032.

O regime aplica-se às empreitadas de construção de imóveis destinados a habitação própria e permanente do adquirente, cujo valor patrimonial inscrito na matriz ou o valor de aquisição do terreno acrescido dos custos de construção, excluindo o IVA, se superior àquele, não exceda os limites máximos previstos para determinação de habitação a valores moderados.

Para este efeito consideram-se incluídos nos custos de construção:

- ✓ bens móveis;
- ✓ equipamentos;
- ✓ partes acessórias ligadas materialmente ao imóvel com carácter de permanência;
- ✓ serviços que contribuam para a valorização do imóvel.



No caso de terreno adquirido a título gratuito, considera-se o valor que tiver sido considerado para efeitos de liquidação de imposto do selo ou o que serviria de base à liquidação desse imposto.

O imóvel deve ser afecto, no prazo de seis meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização, a habitação própria e permanente do sujeito passivo, comprovada através do respectivo domicílio fiscal, devendo essa afectação manter-se por um período mínimo de 12 meses.

##### Despesas elegíveis

É elegível, para efeitos de cálculo da restituição:

- ✓ o IVA suportado em empreitadas de construção de imóveis abrangidos pelo regime;
- ✓ em que tenha sido aplicada a taxa normal de imposto;
- ✓ desde que suportado por facturas emitidas nos termos legais e comunicadas à Autoridade Tributária.

Não é elegível para este regime de restituição de IVA a mera aquisição de materiais incorporados na construção do imóvel.

##### Montante da restituição

O montante restituído corresponde à diferença entre o montante do IVA efectivamente suportado à taxa normal e o montante que resultaria da aplicação da taxa reduzida às despesas elegíveis.

##### Procedimento

O pedido de restituição deve ser apresentado exclusivamente por transmissão electrónica de dados à AT, no prazo de 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização.

O pedido deve ser acompanhado, nomeadamente, da identificação do imóvel, dos contratos de empreitada, do título de utilização, do comprovativo do valor do terreno e das facturas comprovativas da totalidade dos custos de construção.

A AT procede à restituição no prazo máximo de 150 dias a contar da recepção do pedido devidamente instruído.

Sempre que não se verifique, ou deixe de se verificar, qualquer das condições para aplicação do

regime, a AT pode proceder à correcção do montante restituído no prazo de quatro anos.

#### ALTERAÇÕES EM SEDE DE IRS

##### ▪ Reinvestimento de mais-valias em imóveis destinados a arrendamento

É promovida uma alteração ao artigo 10.º do CIRS “Mais Valias”, excluindo-se de tributação os ganhos provenientes da transmissão de imóveis destinados a habitação (HPP ou não), desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, situado em território nacional, destinado ao arrendamento para habitação com renda moderada;
- O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efectuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respectivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

No caso de reinvestimento parcial a exclusão de tributação respeita apenas à parte proporcional dos ganhos respondentes ao valor reinvestido.

Este benefício não será aplicado nos seguintes casos:

- Não ser celebrado contrato de arrendamento habitacional com renda mensal moderada, nos seis meses contados do reinvestimento ou, se posterior, da data de realização da mais-valia, salvo impedimento injustificado, Nestes casos é tributado no ano em que se verifique o termo do prazo para reinvestimento ou que seja ultrapassado o limite da renda mensal;
- O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento não seja objecto de contrato ou contratos de arrendamento habitacional, durante, pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos após o reinvestimento, salvo impedimento justificado, designadamente

por necessidade de obras urgentes, e pelo período estritamente necessário para o efeito. É tributado no ano em que se verifique o não cumprimento dos prazos previstos;

- O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja objecto de contrato de arrendamento cuja renda mensal não seja considerada moderada, nos primeiros cinco anos após o reinvestimento. Neste caso é tributado no ano em que se verifique o termo do prazo para reinvestimento ou que seja ultrapassado o limite da renda mensal;
- O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja alienado, a título oneroso ou gratuito, no prazo de cinco anos contados do reinvestimento ou, se posterior, da data de realização da mais-valia, é tributado no ano da alienação.

Passa a estar consagrada também a suspensão do prazo de reinvestimento por ocorrência de facto superveniente.

É ainda aumentado para 900€ em 2026 e 1.000€ para 2027, o limite previsto no art.78.º - E, n. º1, al.a) do CIRS, relativo às deduções à colecta, suportadas a título de renda pelos contratos celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, do Novo Regime do Arrendamento Urbano ou com contratos de direito real de habitação duradoura no ano em que tais importâncias sejam tributáveis como rendimento do proprietário.



#### IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE O PATRIMÓNIO (IMT)

O artigo 17.º do CIMT, “Taxas”, é alterado prevendo-se uma taxa única de 7.5% no caso de aquisição de prédio urbano ou fracção autónoma de prédio urbano destinado a habitação, por não residentes, excepto quando:

- Tenha sido considerado residente para efeitos fiscais;

- b. Se torne residente fiscal em território nacional no prazo de 2 anos a contar da aquisição do imóvel;
- c. O imóvel adquirido seja destinado a arrendamento para habitação com renda moderada, no prazo de 6 meses a contar da data de aquisição, sendo arrendado pelo menos 36 meses seguidos ou interpolados nos primeiros 5 anos após a aquisição.



proporção correspondente aos rendimentos

resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional.

O montante dos restantes rendimentos auferidos por

participantes ou accionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais, por distribuição ou mediante operação de resgate ou liquidação, é, para efeitos de IRS ou de IRC, igual à diferença entre o montante obtido e o montante correspondente à percentagem de exclusão a considerar de acordo com a tabela seguinte:

| Activo elegível       | Exclusão de tributação |
|-----------------------|------------------------|
| Mais de 5 % até 10 %  | 2,5 %                  |
| Mais de 10 % até 15 % | 5 %                    |
| Mais de 15 % até 25 % | 7,5 %                  |
| Mais de 25 % a 50%    | 15 %                   |
| Mais de 50%           | 30 %                   |

Nas últimas duas situações a AT restitui, a requerimento do interessado, o montante correspondente à diferença entre o imposto pago e o montante que resultaria da aplicação das taxas normais.

O IMT passa a ser pago no próprio dia da liquidação ou nos 30 dias seguintes.

#### ALTERAÇÕES AO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF)

##### ▪ Organismos de investimento alternativo | Art. 24.º-A do EBF

É alterado o art.24.º - A do EBF de modo a incluir os Organismos de Investimento Alternativo que sejam constituídos, ou sejam alterados os seus documentos constitutivos, até 31 de Dezembro de 2029.

Os respectivos documentos constitutivos devem ser compostos, no seu activo, por 5% ou mais direitos de propriedade ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis que sejam objecto de contratos celebrados ao abrigo do regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA) ou de outros diplomas que promovam o arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis, desde que legalmente qualificados como similares.

Os activos dos Organismo de Investimento Alternativo devem ser em parte compostos por contratos celebrados ao abrigo das normas que promovem o arrendamento habitacional acessível.

Se o Organismo de Investimento Alternativo for enquadrado nesta norma, os rendimentos auferidos por participantes ou accionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais, por distribuição, são tributados à taxa de 5 % na

Aos Organismos de Investimento Alternativo que se enquadrem nos dois últimos escalões da tabela anterior é aplicável uma redução em 25% da taxa prevista na verba 29.2 da TGIS (estipula uma taxa trimestral incidente sobre o valor líquido global dos Organismos de Investimento Alternativo).

##### ▪ Habitação de custos controlados | Art. 45.º-B do EBF

O artigo 45.º - B consagra um benefício fiscal para a aquisição de habitações de custos controlados.

Os sujeitos passivos, neste caso, ficam isentos de IMT (no caso de primeira aquisição) ou podem ser aplicadas as taxas do artigo 17.º n.º 1 al.b) do CIMT, mediante deliberação das respectivas Assembleias Municipais e observância dos limites máximos determinados na lei.

A aquisição onerosa de habitação de custos de controlados beneficia de uma dedução à colecta da verba 1.1 da TGIS ( 0,8% sobre valor de aquisição da propriedade) até ao valor de 850,77, 00€.

Ficam excluídos destes benefícios para habitação a custos controlados os sujeitos passivos que tenham a propriedade ou outro direito real sobre o prédio há 3 anos ou mais.

No caso de não se transmitir a totalidade do prédio ou se se transmitirem figuras parcelares do direito de propriedade ou da propriedade separada dessas figuras parcelares, o limite referido anteriormente para a dedução à colecta é reduzido proporcionalmente.

Os imóveis que constituíam bem comum de casal são observados individualmente quanto à verificação dos pressupostos referidos no âmbito desta norma.

Os benefícios caducam quando:

- a. Aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, salvo nos casos de venda, alteração da composição do respectivo agregado familiar ou alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação;
- b. Os imóveis não forem afectos à habitação própria e permanente no prazo de seis meses;
- c. O adquirente for considerado dependente fiscal, em determinadas situações.

#### ▪ **Tributação dos rendimentos prediais | Art. 45.º-C do EBF**

A taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação cujo valor de renda mensal seja considerada moderada, **é de 10%, salvo** quando seja aplicável uma taxa mais favorável.

No âmbito do IRC ou no âmbito da categoria B, quando o Sujeito Passivo tenha contabilidade organizada, os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento são considerados apenas em 50%.

#### **CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO (CIA)**

São criados os contratos de investimento para o arrendamento habitacional (CIA), os quais são celebrados entre o investidor e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

Estes CIA abrangem os investimentos:

- a. Em áreas de construção de edifícios a destinar a arrendamento habitacional correspondentes, pelo menos, a 700/1000 da totalidade da área de construção de edifícios abrangida, podendo o remanescente ser afecto a usos complementares ou compatíveis com a habitação;
- b. O valor mensal da renda dos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional neles previstos não exceda os limites máximos para determinação das rendas como moderadas.

Os investidores devem ainda ter certas características, a definir por portaria, mas referentes à:

- ✓ Capacidade técnica e de gestão;
- ✓ Contabilidade regularmente organizada e adequada às análises requeridas para a apreciação e o acompanhamento do investimento;
- ✓ O lucro tributável não ser determinado por métodos indirectos de avaliação;
- ✓ Apresentação da situação fiscal e contributiva regularizada.

Garante-se a estes investimentos isenção de IMT na aquisição de:

- a. Terrenos para construção e outros prédios urbanos para construção ou reabilitação destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional;
- b. Prédios urbanos ou mistos ou fracções autónomas para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional;

Os imóveis anteriormente referidos estão ainda isentos de Imposto de Selo no caso de transmissão.



No caso dos terrenos para construção e outros prédios urbanos para construção ou reabilitação destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional, estes estão isentos de IMI por um

período até 8 anos. Após esse período reduz-se a taxa de IMI em 50%. Ficam também isentos de adicional ao IMI durante a vigência do CIA.

No mesmo caso, beneficiam ainda de restituição de 50% do montante equivalente ao IVA suportado em serviços de arquitetura e engenharia, projectos e estudos relacionados com a construção ou reabilitação. Este benefício depende de regime a aprovar.

Estes benefícios dependem de deliberação da Assembleia Municipal respectiva.

Os CIA's têm uma duração máxima de 25 anos.

São também promovidas alterações legislativas ou regulamentares para estabelecer o direito a indemnização do investidor no âmbito do artigo 282.º do Código dos Contratos Públicos.

#### **REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (RSAC)**

O novo diploma vem ainda criar um Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), o qual estabelece:

- Os requisitos mínimos a observar para que os contratos de arrendamento e subarrendamento sejam qualificados como “contratos de arrendamento acessível”, para os fins previstos em lei ou regulamento;
- O regime fiscal aplicável aos contratos de arrendamento acessível;
- O regime aplicável aos programas municipais de arrendamento acessível;

- O regime aplicável aos contratos de arrendamento acessível celebrados por entidades públicas.
- Esclarecer conceitos que permitem o impulso procedimental.

Este regime aplica-se aos contratos de arrendamento, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional de prédios urbanos ou mistos, relativos a fracções autónomas ou partes de prédio urbano ou misto susceptíveis de utilização autónoma, bem como os relativos a partes de habitação situadas nos mesmos e programas aprovados pelos municípios e entidades intermunicipais tendo por finalidade o incentivo à oferta de habitação na modalidade de arrendamento acessível.

O RSAA irá prever também o regime de isenção em sede de IRS e de IRC aplicável aos rendimentos prediais.

#### **ENTRADA EM VIGOR**

O presente diploma produz efeitos retroactivamente, ao dia 1 de Janeiro de 2026, sendo consideradas as seguintes excepções:

- Os regimes da CIA e do RSAA entram em vigor a 1 de Setembro de 2026.
- As alterações em sede de IVA entram em vigor no trimestre seguinte à publicação do diploma (dia 1 de Julho), contudo:
  - ✓ A verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e o respectivo regime previsto nos artigos 10.º e 11.º, bem como o regime de restituição do IVA, aplicam-se já às empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de Setembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2029 e cuja exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de Janeiro de 2026.
  - ✓ A nova regra de reverse charge e a verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, aplicam-se desde 1 de Janeiro de 2026, havendo opção conjunta do prestador e do adquirente;

- [illegible]

8