

## MEDIDAS DE DESAGRAVAMENTO FISCAL PARA FOMENTO DA OFERTA DE HABITAÇÃO: DECRETO-LEI N.º 97/2026, DE 20 DE MAIO

Foi publicado o **Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio**, que, ao abrigo da Lei de Autorização Legislativa n.º 9-A/2026, de 6 de março, aprova um conjunto alargado de **medidas de desagravamento fiscal destinadas a estimular a oferta de habitação**, quer em regime de arrendamento, quer de aquisição para habitação própria e permanente (HPP).

O diploma procede, em particular, à alteração do Código do IVA, do Código do IRS, do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e do Código do IMT, e aprova três novos regimes com especial relevância prática:

1. Regime dos contratos de investimento para arrendamento (CIA);
2. Regime de restituição parcial do IVA em empreitadas de construção de imóveis para HPP;
3. Regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA).

Paralelamente, são revistas as taxas e benefícios fiscais aplicáveis a rendimentos prediais, mais-valias imobiliárias, aquisição de habitações de custos controlados e IMT devido por não residentes.

Em termos gerais, o diploma em análise visa estimular a construção, reabilitação, aquisição e disponibilização de imóveis para habitação, designadamente através da redução de custos fiscais associados à promoção imobiliária habitacional, ao arrendamento e à aquisição de habitação de custos controlados.

### Conceitos chave: “Renda Moderada” e “Preço Moderado de Venda”

A aplicação de grande parte das medidas aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 97/2026 depende da verificação de limites máximos de renda ou de preço de venda. Para este efeito:

1. Considera-se **Renda Mensal Moderada** a renda que não exceda 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida para 2026.
2. Considera-se **Preço Moderado de Venda** o preço que não exceda o limite superior do 2.º escalão da tabela de IMT para aquisição de prédio urbano destinado exclusivamente a HPP, nos termos do artigo 17 do CIMT, na redação do OE 2026.

Em 2026, estes limites traduzem-se, em termos práticos, em rendas mensais na ordem dos €2.300,00 e em valores de venda próximos de €660.000,00. Os limites podem ser atualizados por portaria conjunta dos membros do Governo, das Finanças e da Habitação, de acordo com o fator de atualização previsto no NRAU.

### IVA: Taxa reduzida de 6% em empreitadas de construção e reabilitação

Uma das medidas centrais do diploma consiste na criação da nova verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA, permitindo a aplicação da **taxa reduzida de IVA de 6%** a determinadas empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis habitacionais.

Em particular, a verba 2.42.1 passa a abranger empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda para HPP do adquirente ou exclusivamente ao arrendamento habitacional, desde que o



respetivo preço de venda ou valor de renda mensal não exceda os limites de preço ou renda moderados.

### **Imóveis destinados à venda para HPP**

No caso de venda para HPP, a aplicação da taxa reduzida depende, designadamente, das seguintes condições:

- i.** O imóvel ser vendido para HPP do adquirente e serem aplicáveis, na aquisição, as taxas de IMT previstas para aquisição de imóvel destinado exclusivamente a HPP;
- ii.** O preço de venda não exceder o limite de preço moderado;
- iii.** A venda ocorrer no prazo máximo de 24 meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização; e
- iv.** Ser feita menção expressa, no título aquisitivo, à aplicação da taxa reduzida prevista na verba.

A afetação a HPP pelo adquirente não é, por si só, condição determinante da aplicação da taxa reduzida. A não afetação posterior do imóvel a HPP pelo adquirente não determina a inaplicabilidade da taxa reduzida, nem gera obrigação de regularização do IVA pelo sujeito passivo, podendo, contudo, determinar a aplicação ao adquirente de um agravamento de IMT correspondente a 10% sobre o valor tributável, salvo nos casos excecionais legalmente previstos.

### **Imóveis destinados a arrendamento habitacional**

No caso de imóveis destinados exclusivamente ao arrendamento habitacional, a aplicação da taxa reduzida depende, em termos gerais, de:

- i.** O arrendamento ser isento de IVA;
- ii.** Os contratos serem comunicados à Autoridade Tributária;
- iii.** O primeiro contrato de arrendamento entrar em vigor no prazo máximo de 24 meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização;
- iv.** O imóvel ser objeto de contratos de arrendamento habitacional durante pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos;
- v.** A renda mensal não exceder o limite de renda moderada; e
- vi.** Não ser permitida a possibilidade de subarrendamento por montante superior ao limite de renda moderada.

### **Âmbito temporal**

A verba 2.42.1 aplica-se a empreitadas relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, desde que a exigibilidade do IVA ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026. Cessa vigência em 31 de dezembro de 2032.

O diploma admite, contudo, a aplicação da taxa reduzida desde 1 de janeiro de 2026, mediante opção conjunta do prestador e do adquirente.



### **Inversão do sujeito passivo**

A regra de inversão do sujeito passivo em serviços de construção civil passa a abranger também sujeitos passivos que apenas pratiquem operações que não conferem direito à dedução, quando adquiram empreitadas de construção ou reabilitação previstas na verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA.

Esta alteração é particularmente relevante para entidades que desenvolvam operações isentas de IVA e que passem a adquirir empreitadas abrangidas pelo novo regime.

## **IVA: Restituição parcial em empreitadas de construção de HPP**

O Anexo II aprova um regime de restituição parcial do IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis destinados à respetiva HPP, fora do âmbito de uma atividade empresarial ou profissional.

- O regime aplica-se a imóveis cujo valor patrimonial inscrito na matriz ou, se superior, o valor de aquisição do terreno acrescido dos custos de construção, excluindo IVA, não exceda o limite de preço moderado.
- O imóvel deve ser afeto a HPP no prazo de seis meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização, devendo essa afetação manter-se por um período mínimo de 12 meses, salvo circunstâncias excecionais.

O montante a restituir corresponde, em termos simplificados, à diferença entre o IVA efetivamente suportado à taxa normal e o montante que resultaria da aplicação da taxa reduzida às despesas elegíveis.

## **IRS e IRC: Rendimentos prediais, mais-valias e dedução de rendas**

### **Rendimentos prediais**

O novo artigo 45.º-C do EBF prevê a aplicação de uma **taxa de 10%** aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente a habitação, desde que a renda mensal não exceda o limite de renda moderada. Esta taxa aplica-se aos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029, salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável.

Adicionalmente, os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional com renda moderada são considerados apenas em **50%** quando obtidos por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS com contabilidade organizada, no âmbito da categoria B.

### **Mais-valias por reinvestimento em arrendamento habitacional**

O diploma introduz uma exclusão de tributação, em IRS, dos ganhos provenientes da transmissão de imóveis destinados a habitação, quando o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição de outro imóvel situado em território nacional e destinado a arrendamento habitacional com renda moderada.

O **reinvestimento** deve ocorrer entre os **24 meses anteriores** e os **36 meses posteriores** à transmissão, devendo a intenção de reinvestimento ser manifestada na declaração de rendimentos do ano da alienação.

O **benefício pode ser perdido**, designadamente, se não for celebrado contrato de arrendamento com renda moderada nos seis meses seguintes ao reinvestimento ou à data da realização, se posterior, se o imóvel não estiver arrendado durante pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos, se a renda exceder



os limites aplicáveis ou se o imóvel for alienado no prazo de cinco anos.

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

### **Dedução de rendas em IRS**

O limite anual da dedução à coleta dos encargos com rendas de contratos de arrendamento habitacional aumenta para €900,00 em 2026 e €1.000,00 em 2027.

## **IMT e Imposto do Selo**

### **Habitações de custos controlados**

É aditado ao EBF o artigo 45.º-B, que prevê benefícios fiscais aplicáveis à primeira aquisição de prédio urbano ou fração autónoma destinados exclusivamente a HPP, quando estejam em causa habitações de custos controlados.

Em termos gerais, prevê-se:

- Isenção de IMT nas aquisições cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o limite máximo do 1.º escalão da tabela de IMT aplicável à aquisição de HPP;
- Dedução à coleta da verba 1.1 da Tabela Geral do Imposto do Selo, com os limites previstos no diploma

A aplicação destes benefícios depende de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal competente, e encontra-se sujeita aos demais pressupostos legais.

### **Agravamento de IMT para não residentes**

O Código do IMT passa a prever a aplicação de uma taxa de 7,5% na aquisição, por não residentes, de prédio urbano ou fração autónoma destinados a habitação, não sendo aplicáveis isenções ou reduções, salvo nas situações legalmente previstas.

O agravamento não se aplica, designadamente, quando o adquirente tenha sido considerado residente fiscal em Portugal, quando se torne residente fiscal em Portugal no prazo de dois anos a contar da aquisição, ou quando o imóvel seja destinado a arrendamento habitacional com renda moderada no prazo de seis meses e seja arrendado durante pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos.

### **Prazo de pagamento do IMT**

O IMT passa a poder ser pago no próprio dia da liquidação ou nos 30 dias seguintes, sob pena de a liquidação ficar sem efeito.

Não obstante, continua a ser necessário assegurar o pagamento do IMT antes da celebração da escritura ou documento particular autenticado, sempre que a liquidação deva preceder a transmissão.

## **Organismos de Investimento Alternativo (OIA)**

O diploma altera o artigo 24.º-A do EBF, ajustando o regime fiscal aplicável a participantes ou acionistas em Organismos de Investimento Alternativo (“OIA”) cujo ativo inclua imóveis destinados a arrendamento ou subarrendamento habitacional acessível. Em termos gerais, prevê-se:



- i. A aplicação de uma **taxa de 5% aos rendimentos distribuídos**, na proporção correspondente aos rendimentos do OIA resultantes de contratos celebrados ao abrigo do RSAA ou de regimes equiparados;
- ii. **Exclusão parcial de tributação dos restantes rendimentos**, em função da percentagem do ativo elegível;
- iii. **Redução de 25% da taxa de Imposto do Selo** prevista na verba 29.2 da Tabela Geral do Imposto do Selo, quando verificados os respetivos pressupostos.

O regime depende, designadamente, de os OIA serem constituídos ou de os respetivos documentos constitutivos serem alterados até 31 de dezembro de 2029, e de o ativo elegível corresponder, pelo menos, a 5% do respetivo ativo.

### **Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)**

O Anexo I aprova o regime dos Contratos de Investimento para Arrendamento (“CIA”), celebrados entre o investidor e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., em representação do Estado. Os CIA destinam-se a investimentos na construção, reabilitação ou aquisição de imóveis para arrendamento ou subarrendamento habitacional, podendo atribuir benefícios fiscais por um período até 25 anos, desde que cumpridos os requisitos de elegibilidade aplicáveis, incluindo limites de renda e regras de afetação dos imóveis.

Entre os benefícios potencialmente aplicáveis incluem-se, designadamente, isenções de IMT, Imposto do Selo, IMI e AIMI, a aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.42.2 da Lista I anexa ao Código do IVA, bem como a restituição parcial do IVA suportado em determinados serviços relacionados com a construção ou reabilitação dos imóveis.

O regime dos CIA produz efeitos a partir de 1 de setembro de 2026, encontrando-se a sua operacionalização dependente de regulamentação complementar.

### **Regime Simplificado de Arrendamento Acessível**

O Anexo III aprova o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (“RSAA”), que substitui o anterior Programa de Apoio ao Arrendamento, com o objetivo de simplificar o enquadramento fiscal do arrendamento acessível. O RSAA abrange contratos de arrendamento, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional que cumpram os limites máximos de renda aplicáveis, a definir por portaria, tendo por referência 80% da mediana de rendas por metro quadrado em cada concelho.

Os rendimentos prediais decorrentes de contratos enquadrados no RSAA podem beneficiar de isenção de IRS ou IRC, desde que cumpridos os requisitos legais, incluindo os prazos mínimos de duração e a submissão dos elementos relevantes na plataforma eletrónica do IHRU.

O RSAA produz efeitos a partir de 1 de setembro de 2026.

### **Notas finais**

O Decreto-Lei n.º 97/2026 introduz um conjunto relevante de incentivos fiscais à habitação, combinando medidas de aplicação imediata ou temporária com novos regimes vocacionados para o médio prazo. Destacam-se, em particular:

- A aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% a determinadas empreitadas de construção e reabilitação



habitacional, bem como a restituição parcial de IVA em empreitadas de construção de HPP;

- A redução da tributação dos rendimentos prediais e a exclusão de mais-valias reinvestidas em imóveis para arrendamento, em articulação com o RSAA;
- A criação dos CIA e o ajustamento do regime dos OIA, associados a incentivos à aquisição de habitações de custos controlados e ao agravamento de IMT aplicável a não residentes.

A aplicação prática dos benefícios dependerá, em vários casos, da verificação cumulativa de requisitos formais, temporais e materiais, bem como da publicação de regulamentação complementar e, em certos casos, de deliberação municipal.

**Rogério Alves & Associados**

Paula Aymerich Gonçalves

Margarida Marques Carvalho

Ana Pedrosa-Augusto

**Junho de 2026**