



Expertise
you
trust

Pacote Fiscal Habitação

Resumo

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, aprova um pacote fiscal dirigido ao aumento da oferta de habitação, atuando em quatro eixos: construção/reabilitação, arrendamento habitacional, investimento institucional e aquisição de habitação. O diploma altera o Código do IVA, Código do IRS, Código do IMT e EBF, e cria três regimes autónomos: os Contratos de Investimento para Arrendamento — CIA, o regime de restituição parcial de IVA suportado em empreitadas de construção para HPP e o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível — RSAA.

A lógica do diploma é clara: o benefício fiscal não é concedido em abstrato, mas condicionado à afetação efetiva dos imóveis a habitação própria permanente ou a arrendamento habitacional a valores “moderados”. O conceito de valor moderado passa a ser central: a renda mensal não pode exceder 2,5 vezes a RMMG de 2026, ou seja, €2.300, considerando que a RMMG de 2026 é €920; no preço de venda, o limite corresponde ao limite superior do 2.º escalão de IMT, indicado publicamente como €660.982.

IVA: taxa reduzida de 6% na construção e reabilitação

A medida com maior impacto operacional é o aditamento da verba 2.42 à Lista I do Código do IVA, permitindo a aplicação da taxa reduzida de 6% a determinadas empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis habitacionais. O regime abrange duas realidades: imóveis destinados à venda para HPP do adquirente ou ao arrendamento habitacional, e imóveis abrangidos por CIA destinados a arrendamento ou subarrendamento habitacional.

No caso da verba 2.42.1, a aplicação da taxa reduzida exige, entre outros requisitos, que o imóvel seja vendido para HPP ou destinado exclusivamente a arrendamento habitacional, que o preço/renda respeite os limites legais e que sejam cumpridos prazos específicos. Para venda para HPP, a venda deve ocorrer no prazo máximo de 24 meses após a documentação relativa ao início de utilização, e o título aquisitivo deve mencionar expressamente a aplicação da taxa reduzida. No arrendamento, o primeiro contrato deve entrar em vigor no prazo máximo de 24 meses e o imóvel deve estar arrendado durante pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos.

Atenção ao ponto mais sensível: a não afetação do imóvel a HPP pelo adquirente não invalida, por si só, a aplicação da taxa reduzida ao empreiteiro/promotor, mas gera para o adquirente um agravamento de IMT correspondente a 10% sobre o valor tributável. Este desenho transfere parte relevante do risco fiscal para o adquirente, embora continue a exigir ao sujeito passivo um controlo documental robusto sobre os pressupostos da taxa reduzida.

A verba 2.42.1 vigora até 31 de dezembro de 2032, mas a sua aplicação está limitada a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se tenha iniciado entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, com exigibilidade do IVA a partir de 1 de janeiro de 2026. Existe ainda possibilidade de aplicação desde 1 de janeiro de 2026 por opção conjunta do prestador e do adquirente.

Restituição parcial de IVA para particulares que constroem HPP

O diploma cria um regime autónomo de restituição parcial do IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis destinados à sua HPP. O mecanismo é relevante quando foi suportado IVA à taxa normal: o montante restituível corresponde, em termos simplificados, à diferença entre o IVA efetivamente suportado à taxa normal e o IVA que resultaria da aplicação da taxa reduzida.

O regime é limitado a pessoas singulares fora do exercício de atividade empresarial ou profissional, relativamente a empreitadas cuja exigibilidade do IVA ocorra até 31 de dezembro de 2032. O imóvel deve respeitar os limites de valor definidos no diploma, ser afeto a HPP no prazo de seis meses após a documentação de utilização e manter essa afetação por pelo menos 12 meses, salvo circunstâncias excecionais.

Do ponto de vista procedimental, o pedido é apresentado eletronicamente à AT no prazo de 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, acompanhado de elementos como contrato de empreitada, título de utilização, comprovativo do valor do terreno e faturas da totalidade dos custos de construção. A mera aquisição de materiais não é elegível.

IRS: rendimentos prediais, dedução de rendas e mais-valias

Em IRS, há três medidas estruturantes:

Primeiro, é criada uma taxa autónoma de 10% para rendimentos prediais de contratos de arrendamento habitacional cujo valor de renda mensal respeite os limites moderados, relativamente a rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029. Esta taxa aplica-se salvo regime mais favorável. Para sujeitos passivos de IRC, e para sujeitos passivos de IRS com contabilidade organizada na categoria B, os rendimentos elegíveis são considerados apenas em 50%.

Segundo, é reforçada a dedução à coleta de IRS relativa a rendas suportadas pelos arrendatários: €900 em 2026 e €1.000 a partir de 2027.

Terceiro, é introduzida uma exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias quando o valor de realização seja reinvestido na aquisição de imóveis situados em Portugal destinados a arrendamento habitacional com renda moderada. O reinvestimento pode ocorrer entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à alienação, mas fica sujeito a requisitos de manutenção: celebração de contrato no prazo de seis meses, arrendamento durante pelo menos 36 meses nos primeiros cinco anos, respeito contínuo pelos limites de renda e não alienação do imóvel nesse período.

Do ponto de vista de “gestão” fiscal, esta exclusão é interessante, mas exige acompanhamento pós-reinvestimento. O incumprimento posterior faz renascer a tributação da mais-valia, acrescida de juros compensatórios.

IMT e Imposto do Selo

O diploma introduz uma penalização no IMT para aquisições de habitação por não residentes: taxa de 7,5%, sem aplicação de isenções ou reduções, salvo se o adquirente já tiver sido residente fiscal em Portugal, se se tornar residente no prazo de dois anos ou se afetar o imóvel a arrendamento habitacional com renda moderada no prazo de seis meses e o mantiver arrendado por pelo menos 36 meses nos primeiros cinco anos.

Há ainda benefícios para a primeira aquisição de habitações de custos controlados destinadas exclusivamente a HPP: isenção de IMT até ao limite do 1.º escalão e aplicação das taxas gerais de HPP acima desse limite, bem como dedução à coleta de Imposto do Selo. Estes benefícios dependem, contudo, de deliberação municipal, o que introduz uma variável local que deve ser confirmada caso a caso.

Contratos de Investimento para Arrendamento – CIA

O CIA é um regime contratual de incentivo ao investimento em imóveis destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional. Pode ter vigência até 25 anos, sendo celebrado entre o investidor e o IHRU, em representação do Estado.

Os benefícios são relevantes: isenção de IMT e Imposto do Selo na aquisição de terrenos/imóveis elegíveis, isenção de IMI até oito anos, redução de 50% de IMI no período remanescente, taxa reduzida de IVA nas empreitadas, isenção de AIMI durante a vigência do CIA, restituição de 50% do montante equivalente ao IVA suportado em serviços de arquitetura, engenharia, projetos e estudos, e redução da verba 29.2 da TGIS em certos casos.

O regime é particularmente relevante para promotores, fundos, sociedades imobiliárias e investidores com capacidade de estruturar projetos de arrendamento de longo prazo. Porém, exige disciplina contratual: capacidade técnica e de gestão, contabilidade

organizada, situação fiscal e contributiva regularizada, identificação dos imóveis, limitações à transmissão e reporte anual ao IHRU.

O incumprimento pode implicar resolução do CIA e devolução dos benefícios, em percentagens que variam consoante o momento do incumprimento: 100% nos primeiros 10 anos, 50% após esse período e antes dos últimos cinco anos, e 30% nos últimos cinco anos, acrescidas de juros compensatórios.

RSAA: novo arrendamento acessível

O RSAA substitui, na prática, o anterior Programa de Apoio ao Arrendamento, cuja revogação produz efeitos em 1 de setembro de 2026. O novo regime procura simplificar o enquadramento do arrendamento acessível, assentando em limites máximos de renda a definir por portaria, com base em 80% da mediana dos valores de renda por metro quadrado divulgados pelo INE para cada concelho.

Os contratos podem destinar-se a residência permanente ou residência temporária em situações específicas. Para residência permanente, o prazo mínimo é de três anos; para residência temporária, o prazo mínimo é de três meses.

O principal benefício fiscal é a isenção de IRS e IRC sobre os rendimentos prediais dos contratos que cumpram os requisitos do RSAA. Contudo, se o contribuinte optar pelo englobamento, os rendimentos isentos são considerados para efeitos de determinação da taxa aplicável aos restantes rendimentos.

A operacionalização depende de submissão na plataforma do IHRU, até 15 de janeiro do ano seguinte ao da celebração do contrato, de cópia do contrato e comprovativo da comunicação às Finanças. O IHRU comunica depois à AT até ao final de fevereiro.

Produção de efeitos

A entrada em vigor e produção de efeitos é faseada. O regime dos CIA, o RSAA e a revogação dos Decretos-Leis n.ºs 68/2019 e 69/2019 produzem efeitos em 1 de setembro de 2026. As alterações ao IRS, ao artigo 24.º-A do EBF e ao novo artigo 45.º-C do EBF produzem efeitos desde 1 de janeiro de 2026. As alterações em IVA e o regime de restituição parcial de IVA têm regras específicas, em particular a ligação a operações urbanísticas iniciadas entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029.

Leitura crítica

Este diploma deve ser visto menos como um simples pacote de benefícios fiscais e mais como um regime de benefícios condicionados. A vantagem fiscal existe, mas está fortemente dependente de três fatores: preço/renda moderados, afetação efetiva a habitação ou arrendamento habitacional e manutenção dessa afetação durante períodos mínimos.

Para promotores e investidores, o ponto crítico será a prova documental dos pressupostos da taxa reduzida de IVA, a articulação com contratos-promessa e escrituras, o controlo dos prazos de venda/arrendamento e a modelização do risco de regularização de IVA ou perda de benefícios. Para senhorios, a taxa de 10% e a isenção RSAA podem ser atrativas, mas exigem comparação com regimes já existentes, designadamente taxas reduzidas por duração contratual, eventuais regimes municipais e efeitos de englobamento. Para particulares, o regime de restituição parcial de IVA pode representar poupança relevante, mas só será útil se a empreitada, faturas, utilização e domicílio fiscal estiverem alinhados com os requisitos legais.

Em termos práticos, a aplicação do diploma exige uma matriz de controlo por imóvel: data da iniciativa urbanística, data de exigibilidade do IVA, finalidade do imóvel, preço/renda, titularidade, prazos de afetação, comunicação à AT/IHRU, documentação contratual e cláusulas de salvaguarda em caso de incumprimento. Sem esse controlo, o benefício fiscal pode transformar-se em contingência fiscal futura.

Braga, 03 de junho de 2026

Rua Nossa Senhora do Leite, 19, freguesia da Sé, 4700-436 Braga

www.vlp.pt

geral@vlp.pt

Expertise
you
trust

