

NOTA INFORMATIVA

25/05/2026

Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio - Medidas de Desagravamento Fiscal para a Habitação

DIPLOMAS LEGAIS RELEVANTES

Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio: aprova medidas de desagravamento fiscal para o fomento da oferta de habitação, com impacto direto no IVA da construção e reabilitação, na tributação das rendas (em IRS e IRC) e nas mais-valias imobiliárias reinvestidas em arrendamento (em IRS).

O QUE MUDOU

Em 20 de maio de 2026, foi publicado um conjunto de novas medidas fiscais especialmente dirigidas ao setor da habitação. O objetivo é tornar mais acessível construir, reabilitar e arrendar habitações a custos controlados – beneficiando tanto quem constrói e investe, como quem arrenda.

São as seguintes as medidas aprovadas:

1. IVA reduzido (6%) nas obras de construção e reabilitação de imóveis habitacionais;

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com).



2. Restituição parcial do IVA suportado por particulares em empreitadas de construção de habitação própria e permanente;
3. Isenção de IRS sobre mais-valias reinvestidas em imóveis habitacionais destinados ao arrendamento;
4. Taxa reduzida de IRS sobre os rendimentos prediais;
5. Exclusão de 50% dos rendimentos prediais para efeitos de IRC e IRS (cat. B)
6. Benefícios fiscais para organismos de investimento alternativo com ativos em arrendamento acessível;
7. Novo pacote de benefícios fiscais para investidores que construam ou reabilitem imóveis para arrendar a longo prazo (CIA);
8. Benefícios em IMT e Imposto do Selo na aquisição de habitações de custos controlados;
9. Agravamento das taxas de IMT para não residentes;
10. Aumento do limite de dedução em IRS para arrendatários;
11. Exclusão de IRS e IRC sobre rendimentos prediais ao abrigo do Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA).

AS PRINCIPAIS MEDIDAS EM DETALHE

1. APLICAÇÃO DA TAXA REDUZIDA DE IVA (6%) NA CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO HABITACIONAL

Passa a aplicar-se uma **taxa reduzida de IVA de 6%** (com a introdução de uma nova verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA) **às empreitadas de construção e reabilitação de imóveis habitacionais**.

A taxa de 6% aplica-se a obras de construção ou reabilitação *(i)* de imóveis destinados à venda para habitação própria e permanente, que deverá ocorrer no prazo máximo de 24 meses após a emissão do título de utilização e *(ii)* imóveis destinados exclusivamente ao arrendamento habitacional, em que o primeiro contrato deverá igualmente entrar em vigor no prazo máximo de 24 meses.

Nota importante: o diploma introduz um mecanismo de autoliquidação do IVA, passando a ser o adquirente da empreitada (dono da obra) a deter a responsabilidade pela entrega do imposto ao Estado. Este aspeto tem implicações práticas na faturação e na gestão de tesouraria de promotores e construtores.

O novo regime prevê também mecanismos de controlo para garantir que os imóveis continuam efetivamente afetos aos fins habitacionais exigidos para beneficiar da taxa reduzida.

Por um lado, caso não sejam cumpridos os requisitos legais de que depende a aplicação da taxa reduzida, o sujeito passivo do imposto (i.e., o dono da obra ou o promotor, quando o dono da obra seja um particular) ficam obrigados a regularizar o diferencial do IVA a favor do Estado.

Por outro lado, caso o imóvel não seja afeto a habitação própria e permanente nos 6 meses seguintes à aquisição ou deixe de o ser nos 12 meses seguintes, poderá aplicar-se um agravamento de IMT ao adquirente do imóvel, correspondente a 10% sobre o valor tributável do imóvel.

Entrada em vigor

O novo regime produz efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do diploma.

Por opção conjunta do prestador e do adquirente, pode ser aplicada a operações desde 1 de janeiro de 2026.

Uma nota importante: esta nova medida aplica-se a empreitadas cujo projeto de iniciativa procedimental¹ tenha tido início entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, e o IVA seja devido a partir de 1 de janeiro de 2026.

Esta medida tem carácter temporário, permanecendo em vigor até 31 de dezembro de 2032.

2. RESTITUIÇÃO PARCIAL DO IVA EM EMPREITADAS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE

O diploma cria um regime de restituição parcial do IVA suportado por particulares que contratem empreitadas de construção de imóveis destinados a habitação própria e permanente, fora do âmbito de atividade empresarial ou profissional.

O montante **restituído corresponde à diferença entre o IVA efetivamente suportado à taxa normal e o que resultaria da aplicação da taxa reduzida**. São elegíveis apenas empreitadas de construção (e não a mera aquisição de materiais), desde que o valor patrimonial ou o valor de aquisição do terreno acrescido dos custos de construção não exceda os limites máximos previstos no diploma para “habitação de custos controlados”.

O imóvel deve ser afeto a habitação própria e permanente no prazo de 6 meses após a emissão do título de utilização, devendo essa afetação manter-se por um período mínimo de 12 meses. O pedido de restituição é apresentado à Autoridade Tributária por via eletrónica, no prazo de 12 meses após a emissão do título de utilização, sendo a restituição efetuada no prazo máximo de 150 dias.

Entrada em vigor

¹ Entende-se como iniciativa procedimental o pedido de licenciamento, comunicação prévia, parecer prévio ou informação sobre o início dos trabalhos, atendendo às necessidades do caso concreto.

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com).

O regime aplica-se a empreitadas cuja exigibilidade do IVA ocorra até 31 de dezembro de 2032. Os pedidos relativos aos três primeiros trimestres de 2026 são entregues a partir de 1 de outubro de 2026.

3. ISENÇÃO DE IRS SOBRE MAIS-VALIAS REINVESTIDAS EM ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Os particulares que vendam **um imóvel habitacional e reinvestam o valor obtido na aquisição de outro imóvel destinado a arrendamento habitacional podem ficar excluídos de IRS** sobre as mais-valias realizadas.

Para beneficiar deste regime, exige-se, entre outros requisitos: *(i)* que o reinvestimento seja feito num imóvel em território nacional, *(ii)* que ocorra entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à venda do imóvel, *(iii)* que seja celebrado contrato de arrendamento habitacional, *(iv)* que a renda mensal praticada respeite os limites máximos previstos no diploma para “habitação de custos controlados”, o qual em 2026 corresponde a €2.300/mês (correspondente a 2,5 vezes o salário mínimo nacional), bem como, o limite máximo de tipologia a fixar através de portaria a publicar, tendo por base 80% da mediana dos valores de renda por m² divulgada pelo INE para cada concelho e *(v)* que o imóvel permaneça arrendado durante o período mínimo legalmente previsto.

A isenção caduca - e o imposto torna-se exigível - se o imóvel não for arrendado nos prazos previstos, se a renda praticada exceder os limites legais, ou se o imóvel for vendido nos 5 anos seguintes ao reinvestimento.

Entrada em vigor

Aplica-se a vendas realizadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029.

4. TAXA REDUZIDA DE 10% SOBRE RENDIMENTOS PREDIAIS

Os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional passam a poder beneficiar de uma **taxa de IRS de 10%**, em vez da taxa geral de 25%. Trata-se de uma redução significativa para todos os senhorios que arrendem ao abrigo do diploma “habitação de custos controlados”.

O regime aplica-se apenas quando as rendas praticadas respeitem os limites máximos previstos no diploma para “habitação de custos controlados”, conforme descrito acima.

O benefício cessa se a renda praticada ultrapassar os limites legais ou se o imóvel deixar de estar afeto a arrendamento habitacional.

Entrada em vigor

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com).



Aplica-se às rendas recebidas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029.

5. EXCLUSÃO DE 50% DOS RENDIMENTOS PREDIAIS PARA EFEITOS DE IRC E IRS (CAT. B)

As sociedades e os empresários em nome individual com contabilidade organizada que obtenham **rendimentos de arrendamento habitacional** que respeitem os limites máximos previstos para “habitação de custos controlados”, **passam a beneficiar de uma exclusão de tributação**, em IRC ou em IRS (categoria B), de **50% desses rendimentos**.

O benefício mantém-se enquanto a renda aplicada respeitar os limites legais e o imóvel continuar arrendado para habitação.

Entrada em vigor

A medida produz efeitos desde 1 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro de 2029.

6. BENEFÍCIOS FISCAIS PARA ORGANISMOS DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO

O diploma altera o artigo 24.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais, **criando um regime fiscal favorável para os participantes ou acionistas de organismos de investimento alternativo (OIA) que destinem parte dos seus ativos a arrendamento ou subarrendamento habitacional acessível**.

Para beneficiar do regime, os OIA devem ser constituídos (ou ter os seus documentos constitutivos alterados) até 31 de dezembro de 2029, devendo pelo menos 5% do ativo ser constituído por imóveis objeto de contratos celebrados ao abrigo do RSAA ou de outros diplomas de arrendamento acessível.

Os rendimentos distribuídos aos participantes, na proporção correspondente a rendimentos de arrendamento ou subarrendamento habitacional acessível, são tributados à taxa especial de 5% (em IRS ou IRC). Os restantes rendimentos (distribuição, resgate ou liquidação) beneficiam de uma exclusão de tributação progressiva, entre 2,5% e 30%, consoante a percentagem de ativos elegíveis detidos pelo OIA. Os OIA enquadrados nos dois últimos escalões beneficiam ainda de uma redução de 25% da taxa de imposto do selo prevista na verba 29.2 da TGIS.

Entrada em vigor

A medida produz efeitos desde 1 de janeiro de 2026.

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com).

7. CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO (“CIA”)

O diploma cria o regime dos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA), destinado a projetos de construção, reabilitação ou aquisição de imóveis para arrendamento habitacional. O CIA é celebrado com o Estado, representado pelo IHRU (Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana), e pode vigorar até 25 anos.

Em troca do compromisso de **arrendar os imóveis a preços acessíveis e por períodos mínimos definidos no contrato, o investidor acede a um conjunto expressivo de benefícios fiscais.**

Para beneficiar deste regime, o diploma exige, entre outros requisitos, que uma parte significativa da área de construção seja destinada a arrendamento habitacional e que as rendas praticadas respeitem os limites máximos previstos para “habitação de custos controlados”.

Os principais benefícios incluem: isenção de IMT e Imposto do Selo na compra dos imóveis; isenção de IMI durante 8 anos (e redução de 50% depois disso); isenção de AIMI; IVA a 6% nas obras; e restituição parcial do IVA pago em serviços de arquitetura e engenharia.

O cumprimento das obrigações contratuais é fiscalizado pelo IHRU. Em caso de incumprimento, os benefícios fiscais são perdidos e pode ser exigida a devolução proporcional dos montantes já usufruídos.

Entrada em vigor

Este regime entra em vigor a 1 de setembro de 2026.

8. BENEFÍCIOS EM IMT E IMPOSTO DO SELO NA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÕES DE CUSTOS CONTROLADOS

O diploma introduz benefícios fiscais para quem adquire, pela primeira vez, um imóvel destinado a habitação própria e permanente que se enquadre no conceito de "habitação de custos controlados".

Para aquisições cujo valor não exceda o limite máximo do 1.º escalão da tabela de IMT para habitação própria e permanente: isenção total de IMT e dedução à coleta do Imposto do Selo correspondente.

Para aquisições cujo valor exceda esse limite (mas ainda dentro dos limites de habitação a custos controlados): aplicação das taxas progressivas normais de IMT - o que representa uma tributação mais favorável face ao regime geral.

Este benefício não se aplica a quem já seja proprietário, ou tenha sido nos 3 anos anteriores, de outro imóvel habitacional. A sua aplicação depende de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

Entrada em vigor

O regime está em vigor desde o dia seguinte à publicação do diploma, em 21 de maio de 2026.

9. AGRAVAMENTO DAS TAXAS DE IMT PARA NÃO RESIDENTES

O diploma introduz uma **taxa agravada de IMT de 7,5% aplicável à aquisição de imóveis habitacionais por não residentes**, em substituição das taxas progressivas normais.

O agravamento não se aplica quando: *(i)* o adquirente já era residente fiscal em Portugal à data da aquisição; *(ii)* o adquirente se torna residente fiscal em Portugal no prazo de 2 anos a contar da aquisição; ou *(iii)* o imóvel é afeto a arrendamento habitacional com renda dentro dos limites de habitação a custos controlados, no prazo de 6 meses a contar da aquisição, e permanece arrendado durante pelo menos 36 meses nos primeiros 5 anos.

Nos casos *(ii)* e *(iii)*, o IMT agravado pago é reembolsável mediante requerimento apresentado no prazo de 6 meses a contar do facto que elimina o agravamento.

Entrada em vigor

O regime está em vigor desde a publicação do diploma, em 21 de maio de 2026.

10. AUMENTO DO LIMITE DE DEDUÇÃO EM IRS PARA ARRENDATÁRIOS

Os arrendatários passam a poder **deduzir ao IRS um valor anual mais elevado com as rendas pagas** ao abrigo de contratos de arrendamento habitacional.

O limite de dedução à coleta em IRS é elevado para €900 em 2026 e para €1.000 a partir de 2027 (inclusive).

Este aumento aplica-se às rendas efetivamente suportadas pelo arrendatário, independentemente de o contrato ser celebrado ao abrigo do RSAA ou do regime geral de arrendamento.

Entrada em vigor

O limite de €900 aplica-se ao ano fiscal de 2026; o limite de €1.000 aplica-se a partir do ano fiscal de 2027.

11. REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (RSAA)

O diploma cria o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), que substitui o anterior Programa de Apoio ao Arrendamento. O RSAA visa simplificar e tornar mais apelativo o arrendamento habitacional a preços verdadeiramente acessíveis.

Os contratos de arrendamento habitacional celebrados ao abrigo do RSAA beneficiam de isenção total de IRS e IRC sobre os rendimentos prediais - regime mais favorável do que a taxa de 10% prevista no capítulo 4, aplicável ao arrendamento habitacional a custos controlados fora do RSAA.

Para beneficiar do RSAA, a renda mensal praticada tem de ser igual ou inferior a 80% da mediana dos valores de renda divulgada pelo INE para o concelho do imóvel, por tipologia, a fixar por portaria a publicar no prazo de 30 dias. Os contratos para residência permanente têm prazo mínimo de 3 anos; os contratos para residência temporária têm prazo mínimo de 3 meses.

Para beneficiar da isenção, o senhorio deve comunicar o contrato ao IHRU até ao dia 15 de janeiro do ano seguinte à sua celebração, juntando cópia do contrato e comprovativo da comunicação ao Portal das Finanças.

O incumprimento dos requisitos implica a perda dos benefícios fiscais desde o momento do incumprimento, com obrigação de regularização do imposto devido acrescido de juros compensatórios.

Entrada em vigor

Este regime entra em vigor a 1 de setembro de 2026.

IMPACTO DAS NOVAS MEDIDAS

As medidas agora aprovadas representam uma revisão fiscal relevante no setor da habitação, procurando criar condições mais favoráveis ao investimento imobiliário e ao arrendamento habitacional.

A aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) às empreitadas de construção e reabilitação pode traduzir-se numa poupança muito significativa nos custos de desenvolvimento imobiliário, com um potencial impacto no aumento da oferta habitacional.

Os novos benefícios em sede de IRS e IRC reforçam a atratividade do arrendamento habitacional a preços moderados, incentivando proprietários e investidores a disponibilizar imóveis no mercado residencial.

Maria Norton dos Reis

mnr@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com).



NOTA INFORMATIVA

25/05/2026

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com).