

NOTE INFORMATIVE

25/05/2026

Décret-loi n° 97/2026, du 20 mai - Mesures d'Allègement Fiscal pour le Logement

TEXTES LÉGAUX PERTINENTS

Décret-loi n° 97/2026, du 20 mai : approuve des mesures d'allègement fiscal pour la promotion de l'offre de logements, avec un impact direct sur la TVA de la construction et de la réhabilitation, sur l'imposition des loyers (en IRS et IRC) et sur les plus-values immobilières réinvesties dans la location (en IRS).

CE QUI A CHANGÉ

Le 20 mai 2026 a été publié un ensemble de nouvelles mesures fiscales spécialement destinées au secteur du logement. L'objectif est de rendre plus accessible la construction, la réhabilitation et la location de logements à coûts maîtrisés – bénéficiant tant à ceux qui construisent et investissent qu'à ceux qui louent.

Les mesures approuvées sont les suivantes :

1. TVA réduite (6 %) sur les travaux de construction et de réhabilitation d'immeubles d'habitation ;

La présente Note Informatrice est destinée aux clients et avocats et ne constitue pas de la publicité. Sa copie, circulation ou toute autre forme de reproduction sont interdites sans l'autorisation expresse de ses auteurs. Les informations fournies revêtent un caractère général et ne dispensent pas du recours à un conseil juridique préalablement à toute prise de décision relative au sujet traité. Pour tout éclaircissement complémentaire, veuillez contacter Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com).

2. Restitution partielle de la TVA supportée par les particuliers dans les contrats de travaux de construction de résidence principale ;
3. Exonération d'IRS sur les plus-values réinvesties dans des biens immobiliers d'habitation destinés à la location ;
4. Taux réduit d'IRS sur les revenus fonciers ;
5. Exclusion de 50 % des revenus fonciers aux fins d'IRC et d'IRS (cat. B) ;
6. Avantages fiscaux pour les organismes de placement collectif alternatif détenant des actifs en location abordable ;
7. Un nouveau paquet d'avantages fiscaux pour les investisseurs qui construisent ou réhabilitent des biens immobiliers pour les louer à long terme (CIA) ;
8. Avantages en IMT et Droit de timbre lors de l'achat de logements à coûts maîtrisés ;
9. Alourdissement des taux d'IMT pour les non-résidents ;
10. Augmentation du plafond de déduction en IRS pour les locataires ;
11. Exclusion d'IRS et d'IRC sur les revenus fonciers dans le cadre du Régime Simplifié de Location Abordable (RSAA).

LES PRINCIPALES MESURES EN DÉTAIL

1. APPLICATION DU TAUX RÉDUIT DE TVA (6 %) DANS LA CONSTRUCTION ET LA REHABILITATION DE LOGEMENTS

Un **taux réduit de TVA de 6 %** s'applique désormais (avec l'introduction d'un nouveau poste 2.42 de la Liste I annexée au Code de la TVA) aux **contrats de travaux de construction et de réhabilitation de biens immobiliers d'habitation**.

Le taux de 6 % s'applique aux travaux de construction ou de réhabilitation *(i)* de biens immobiliers destinés à la vente pour résidence principale, laquelle doit intervenir dans un délai maximum de 24 mois après la délivrance du titre d'utilisation et *(ii)* de biens immobiliers destinés exclusivement à la location d'habitation, le premier contrat devant également entrer en vigueur dans un délai maximum de 24 mois.

Note importante : le texte introduit un mécanisme d'autoliquidation de la TVA, l'acquéreur du contrat de travaux (maître d'ouvrage) devenant responsable du reversement de l'impôt à l'État. Cet aspect a des implications pratiques sur la facturation et la gestion de trésorerie des promoteurs et constructeurs.

Le nouveau régime prévoit également des mécanismes de contrôle pour garantir que les biens immobiliers restent effectivement affectés aux fins d'habitation exigées pour bénéficier du taux réduit.

D'autre part, si le bien immobilier n'est pas affecté à un logement propre et permanent dans les 6 mois suivant l'achat ou cesse de l'être dans les 12 mois suivants, un alourdissement de l'IMT pourra s'appliquer à l'acquéreur du bien immobilier, correspondant à 10 % sur la valeur imposable du bien immobilier.

La présente Note Informatrice est destinée aux clients et avocats et ne constitue pas de la publicité. Sa copie, circulation ou toute autre forme de reproduction sont interdites sans l'autorisation expresse de ses auteurs. Les informations fournies revêtent un caractère général et ne dispensent pas du recours à un conseil juridique préalablement à toute prise de décision relative au sujet traité. Pour tout éclaircissement complémentaire, veuillez contacter Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com).

Entrée en vigueur

Le nouveau régime produit ses effets à partir du trimestre suivant l'entrée en vigueur du texte.

Par option conjointe du prestataire et de l'acquéreur, il peut être appliqué aux opérations depuis le 1^{er} janvier 2026.

Une note importante est que cette nouvelle mesure s'applique aux contrats de construction dont le projet d'initiative procédurale¹ a débuté entre le 25 septembre 2025 et le 31 décembre 2029, et dont la TVA est due à partir du 1er janvier 2026.

Cette mesure a un caractère temporaire et reste en vigueur jusqu'au 31 décembre 2032.

2. REMBOURSEMENT PARTIEL DE LA TVA SUR LES CONTRATS DE CONSTRUCTION DE RESIDENCE PRINCIPALE

Le texte crée un régime de restitution partielle de la TVA supportée par les particuliers qui contractent des travaux de construction de biens immobiliers destinés à une résidence principale, en dehors du cadre d'une activité professionnelle ou commerciale.

Le montant **restitué correspond à la différence entre la TVA effectivement supportée au taux normal et celle qui résulterait de l'application du taux réduit**. Seuls les contrats de construction sont éligibles (et non la simple acquisition de matériaux), à condition que la valeur patrimoniale ou la valeur d'acquisition du terrain majorée des coûts de construction n'excède pas les limites maximales prévues par le texte pour les « logements à coûts maîtrisés ».

Le bien immobilier doit être affecté à une résidence principale dans un délai de 6 mois après la délivrance du titre d'utilisation, cette affectation devant se maintenir pendant une période minimale de 12 mois. La demande de restitution est présentée à l'Autorité fiscale par voie électronique, dans un délai de 12 mois après la délivrance du titre d'utilisation, la restitution étant effectuée dans un délai maximum de 150 jours.

Entrée en vigueur

Le régime s'applique aux contrats de travaux dont l'exigibilité de la TVA intervient jusqu'au 31 décembre 2032. Les demandes relatives aux trois premiers trimestres de 2026 sont déposées à partir du 1^{er} octobre 2026.

¹ On entend par initiative procédurale la demande de permis, la communication préalable, l'avis préalable ou l'information sur le début des travaux, selon les besoins du cas d'espèce.

3. EXONÉRATION D'IRS SUR LES PLUS-VALUES RÉINVESTIES DANS LA LOCATION D'HABITATION

Les particuliers qui vendent un **bien immobilier d'habitation et réinvestissent la somme obtenue dans l'acquisition d'un autre bien immobilier destiné à la location d'habitation peuvent être exonérés d'IRS** sur les plus-values réalisées.

Pour bénéficier de ce régime, il est exigé, entre autres conditions : (i) que le réinvestissement soit effectué dans un bien immobilier sur le territoire national, (ii) qu'il intervienne entre les 24 mois précédents et les 36 mois suivant la vente du bien immobilier, (iii) qu'un contrat de location d'habitation soit conclu, (iv) que le loyer mensuel pratiqué respecte les limites maximales prévues par le texte pour les « logements à coûts maîtrisés », qui en 2026 correspond à 2 300 €/mois (correspondant à 2,5 fois le salaire minimum national), ainsi que la limite maximale de typologie à fixer par arrêté à publier, sur la base de 80 % de la médiane des valeurs de loyer par m² divulguées par l'INE pour chaque commune et (v) que le bien immobilier reste loué pendant la période minimale légalement prévue.

L'exonération devient caduque - et l'impôt devient exigible - si le bien immobilier n'est pas loué dans les délais prévus, si le loyer pratiqué excède les limites légales, ou si le bien immobilier est vendu dans les 5 ans suivant le réinvestissement.

Entrée en vigueur

Il s'applique aux ventes réalisées entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2029.

4. TAUX REDUIT DE 10 % SUR LES REVENUS FONCIERS

Les **revenus fonciers** découlant de contrats de location d'habitation peuvent désormais bénéficier d'un **taux d'IRS de 10 %**, au lieu du taux général de 25 %. Il s'agit d'une réduction significative pour tous les bailleurs qui louent dans le cadre du texte « logement à coûts maîtrisés ».

Le régime ne s'applique que lorsque les loyers pratiqués respectent les limites maximales prévues par le texte pour les « logements à coûts maîtrisés », comme décrit ci-dessus.

L'avantage cesse si le loyer pratiqué dépasse les limites légales ou si le bien immobilier cesse d'être affecté à la location d'habitation.

Entrée en vigueur

Il s'applique aux loyers perçus entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2029.

La présente Note Informatrice est destinée aux clients et avocats et ne constitue pas de la publicité. Sa copie, circulation ou toute autre forme de reproduction sont interdites sans l'autorisation expresse de ses auteurs. Les informations fournies revêtent un caractère général et ne dispensent pas du recours à un conseil juridique préalablement à toute prise de décision relative au sujet traité. Pour tout éclaircissement complémentaire, veuillez contacter Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com).

5. EXCLUSION DE 50 % DES REVENUS FONCIERS AUX FINS DE L'IRC ET DE L'IRS (CAT. B)

Les sociétés et les entrepreneurs individuels avec comptabilité organisée qui obtiennent des **revenus de location d'habitation** respectant les limites maximales prévues pour les « logements à coûts maîtrisés », **bénéficient désormais d'une exclusion d'imposition**, en IRC ou en IRS (catégorie B), **de 50 % de ces revenus**.

L'avantage se maintient tant que le loyer perçu respecte les limites légales et que le bien immobilier continue à être loué pour l'habitation.

Entrée en vigueur

La mesure produit ses effets depuis le 1^{er} janvier 2026 et jusqu'au 31 décembre 2029.

6. AVANTAGES FISCAUX POUR LES ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF ALTERNATIF

Le texte modifie l'article 24-A du Statut des Avantages Fiscaux, **créant un régime fiscal favorable pour les participants ou actionnaires d'organismes de placement collectif alternatif (OIA) qui destinent une partie de leurs actifs à la location ou sous-location d'habitation abordable**.

Pour bénéficier du régime, les OIA doivent être constitués (ou avoir leurs documents constitutifs modifiés) avant le 31 décembre 2029, au moins 5 % de l'actif devant être constitué de biens immobiliers faisant l'objet de contrats conclus dans le cadre du RSAA ou d'autres textes de location abordable.

Les revenus distribués aux participants, dans la proportion correspondant aux revenus de location ou sous-location d'habitation abordable, sont imposés au taux spécial de 5 % (en IRS ou IRC). Les autres revenus (distribution, rachat ou liquidation) bénéficient d'une exclusion d'imposition progressive, entre 2,5 % et 30 %, selon le pourcentage d'actifs éligibles détenus par l'OIA. Les OIA relevant des deux dernières tranches bénéficient en outre d'une réduction de 25 % du taux de droit de timbre prévu au poste 29.2 du TGIS.

Entrée en vigueur

La mesure produit ses effets depuis le 1^{er} janvier 2026.

7. CONTRATS D'INVESTISSEMENT POUR LA LOCATION (« CIA »)

Le texte crée le régime des Contrats d'Investissement pour la Location (CIA), destiné aux projets de construction, réhabilitation ou acquisition de biens immobiliers pour la location d'habitation. Le CIA est conclu avec l'État, représenté par l'IHRU (Institut du Logement et de la Réhabilitation Urbaine), et peut être en vigueur jusqu'à 25 ans.

En échange de l'engagement de louer les biens immobiliers à des prix abordables et pour des périodes minimales définies dans le contrat, l'investisseur accède à un ensemble significatif d'avantages fiscaux.

Pour bénéficier de ce régime, le texte exige, entre autres conditions, qu'une partie importante de la surface de construction soit destinée à la location d'habitation et que les loyers pratiqués respectent les limites maximales prévues pour les « logements à coûts maîtrisés ».

Les principaux avantages comprennent : exonération d'IMT et de Droit de timbre lors de l'achat des biens immobiliers ; exonération d'IMI pendant 8 ans (et réduction de 50 % après cela) ; exonération d'AIMI ; TVA à 6 % sur les travaux ; et restitution partielle de la TVA payée pour les services d'architecture et d'ingénierie.

Le respect des obligations contractuelles est contrôlé par l'IHRU. En cas de manquement, les avantages fiscaux sont perdus et le remboursement proportionnel des montants déjà perçus peut être exigé.

Entrée en vigueur

Ce régime entre en vigueur le 1^{er} septembre 2026.

8. AVANTAGES EN IMT ET DROIT DE TIMBRE LORS DE L'ACQUISITION DE LOGEMENTS À COÛTS MAÎTRISÉS

Le texte introduit des avantages fiscaux pour ceux qui acquièrent, pour la première fois, un bien immobilier destiné à une résidence principale qui s'inscrit dans le concept de « logement à coûts maîtrisés ».

Pour les acquisitions dont la valeur n'excède pas la limite maximale de la 1^{ère} tranche du barème de l'IMT pour résidence principale : exonération totale d'IMT et déduction à la cotisation du Droit de timbre correspondant.

Pour les acquisitions dont la valeur excède cette limite (mais toujours dans les limites de logement à coûts maîtrisés) : application des taux progressifs normaux d'IMT - ce qui représente une imposition plus favorable par rapport au régime général.

Cet avantage ne s'applique pas à ceux qui sont déjà propriétaires, ou l'ont été dans les 3 années précédentes, d'un autre bien immobilier d'habitation. Son application dépend d'une délibération de l'assemblée municipale, sur proposition de la chambre municipale.

Entrée en vigueur

Le régime est en vigueur depuis le lendemain de la publication du texte, le 21 mai 2026.

9. ALOURDISSEMENT DES TAUX D'IMT POUR LES NON-RÉSIDENTS

Le texte introduit un **taux majoré d'IMT de 7,5 % applicable à l'acquisition de biens immobiliers d'habitation par des non-résidents**, en remplacement des taux progressifs normaux.

L'alourdissement ne s'applique pas lorsque : *(i)* l'acquéreur était déjà résident fiscal au Portugal à la date de l'acquisition ; *(ii)* l'acquéreur devient résident fiscal au Portugal dans un délai de 2 ans à compter de l'acquisition ; ou *(iii)* le bien immobilier est affecté à la location d'habitation avec un loyer dans les limites de logement à coûts maîtrisés, dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition, et reste loué pendant au moins 36 mois durant les 5 premières années.

Dans les cas (ii) et (iii), l'IMT majoré payé est remboursable sur demande présentée dans un délai de 6 mois à compter du fait qui supprime la majoration.

Entrée en vigueur

Le régime est en vigueur depuis la publication du texte, le 21 mai 2026.

10. AUGMENTATION DU PLAFOND DE DEDUCTION DE L'IRS POUR LES LOCATAIRES

Les locataires peuvent désormais **déduire de l'IRS un montant annuel plus élevé pour les loyers payés** dans le cadre de contrats de location d'habitation.

Le plafond de déduction à la cotisation en IRS est porté à 900 € en 2026 et à 1 000 € à partir de 2027 (inclus). Cette augmentation s'applique aux loyers effectivement supportés par le locataire, indépendamment du fait que le contrat soit conclu dans le cadre du RSAA ou du régime général de location.

Entrée en vigueur

La présente Note Informativa est destinée aux clients et avocats et ne constitue pas de la publicité. Sa copie, circulation ou toute autre forme de reproduction sont interdites sans l'autorisation expresse de ses auteurs. Les informations fournies revêtent un caractère général et ne dispensent pas du recours à un conseil juridique préalablement à toute prise de décision relative au sujet traité. Pour tout éclaircissement complémentaire, veuillez contacter Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com).

Le plafond de 900 € s'applique à l'année fiscale 2026 ; le plafond de 1 000 € s'applique à partir de l'année fiscale 2027.

11. REGIME SIMPLIFIE DE LOCATION ABORDABLE (RSAA)

Le texte crée le Régime Simplifié de Location Abordable (RSAA), qui remplace l'ancien Programme d'Aide à la Location. Le RSAA vise à simplifier et rendre plus attractif la location d'habitation à des prix véritablement abordables.

Les contrats de location d'habitation conclus dans le cadre du RSAA bénéficient d'une exonération totale d'IRS et d'IRC sur les revenus fonciers - régime plus favorable que le taux de 10 % prévu au chapitre 4, applicable à la location d'habitation à coûts maîtrisés hors du RSAA.

Pour bénéficier du RSAA, le loyer mensuel pratiqué doit être égal ou inférieur à 80 % de la médiane des valeurs de loyer divulguées par l'INE pour la commune du bien immobilier, par typologie, à fixer par arrêté à publier dans un délai de 30 jours. Les contrats pour résidence permanente ont une durée minimale de 3 ans ; les contrats pour résidence temporaire ont une durée minimale de 3 mois.

Pour bénéficier de l'exonération, le bailleur doit communiquer le contrat à l'IHRU avant le 15 janvier de l'année suivant sa conclusion, en joignant une copie du contrat et le justificatif de la communication au Portail des Finances.

Le non-respect des conditions entraîne la perte des avantages fiscaux dès le moment du manquement, avec obligation de régularisation de l'impôt dû majoré d'intérêts compensatoires.

Entrée en vigueur

Ce régime entre en vigueur le 1^{er} septembre 2026.

IMPACT DES NOUVELLES MESURES

Les mesures désormais approuvées représentent une révision fiscale significative dans le secteur du logement, cherchant à créer des conditions plus favorables à l'investissement immobilier et à la location d'habitation.

L'application du taux réduit de TVA (6 %) aux contrats de travaux de construction et de réhabilitation peut se traduire par une économie très importante dans les coûts de développement immobilier, avec un impact potentiel sur l'augmentation de l'offre de logements.

Les nouveaux avantages en matière d'IRS et d'IRC renforcent l'attractivité de la location d'habitation à prix modérés, incitant propriétaires et investisseurs à mettre des biens immobiliers à disposition sur le marché résidentiel.

25/05/2026

Maria Norton dos Reis
mnr@paresadvogados.com

La présente Note Informatrice est destinée aux clients et avocats et ne constitue pas de la publicité. Sa copie, circulation ou toute autre forme de reproduction sont interdites sans l'autorisation expresse de ses auteurs. Les informations fournies revêtent un caractère général et ne dispensent pas du recours à un conseil juridique préalablement à toute prise de décision relative au sujet traité. Pour tout éclaircissement complémentaire, veuillez contacter Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com).