

# Portugal aprova novos incentivos fiscais à habitação e arrendamento



A **Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª** autoriza o Governo a aprovar medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação, introduzindo um pacote integrado de incentivos fiscais destinado a estimular a oferta de habitação para venda e arrendamento a preços moderados.

A reforma altera o **IVA, IRS, IRC, IMT e o Estatuto dos Benefícios Fiscais**, e cria três novos instrumentos estruturais:

- › Regime dos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)
- › Regime de restituição parcial do IVA na construção de habitação própria e permanente
- › Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA)

## Principais medidas

Isonção de mais-valias (IRS) quando haja reinvestimento em imóvel destinado a arrendamento com renda moderada

- › Tributação reduzida do arrendamento para habitação (até 2029), a saber:
  - 10% em IRS; e
  - Consideração de apenas 50% do rendimento para efeitos de IRC.
- › Aplicação da taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção e reabilitação de habitação própria e permanente ou ao arrendamento habitacional.

- › Isonção de IMT na primeira aquisição de prédio urbano para habitação própria e permanente de *custos controlados*<sup>1</sup>.
- › Dedução à coleta do Imposto do Selo relativo à primeira aquisição de prédio urbano para habitação própria e permanente de *custos controlados*<sup>2</sup>.

## Novos instrumentos estruturais

- › Regime CIA (até 25 anos), com isenções de IMT, IMI e Imposto do Selo; aplicação da taxa reduzida de IVA para arrendamento ou subarrendamento habitacional e restituição de até 50% do IVA suportado em serviços de arquitetura e engenharia de projetos e estudos relacionados com construção e reabilitação.
- › Regime de restituição parcial do IVA suportado por particulares, em operações não enquadradas no exercício da sua atividade económica, na construção de habitação própria e permanente na aquisição de serviços de empreitada e construção de imóveis<sup>2</sup>.
- › RSAA com renda máxima baseada em 80% da mediana por m<sup>2</sup> divulgada pelo INE e isenção total de IRS/IRC, para contratos de, no mínimo 3 anos.
- › Aplicação de taxa de IMT de 7,5% a não residentes, com exceções.

<sup>1</sup> Habitação de custos controlados está sujeita aos limites máximos de renda mensal moderada e de preço moderado de venda, os quais não podem exceder 2.300 € e 660.982 €, respetivamente.

<sup>2</sup> A aplicação de taxa reduzida e do regime de devolução parcial de IVA encontra-se circunscrita a operações iniciadas entre 25.09.2025 e 31.12.2029, para imposto exigível até 31.12.2032, considerando-se como início (i) a apresentação do pedido de licenciamento, quando exigido, (ii) a submissão de comunicação prévia, nos casos aplicáveis ou (iii) tratando-se de trabalhos dispensados de controlo prévio, a data de apresentação do parecer prévio a que se refere o artigo 7.º, n.º 2, do RJUE, nos casos em que o mesmo seja exigível, ou, nas demais situações, a data da informação sobre o começo dos trabalhos.

### Âmbito de aplicação

Aplicável à construção, reabilitação, aquisição e arrendamento de habitação, bem como a veículos de investimento imobiliário, desde que sejam respeitados os limites de renda e de preço moderado.

### Why Andersen?

A reforma conjuga fiscalidade, estruturação contratual e investimento imobiliário.

Na Andersen prestamos assessoria integral para:

- › Otimizar estruturas de investimento
- › Estruturar e negociar contratos CIA
- › Verificar a elegibilidade para o RSAA
- › Planear reinvestimentos com eficiência fiscal
- › Acompanhar a implementação e o cumprimento regulatório

Uma abordagem multidisciplinar é essencial para aproveitar plenamente este novo enquadramento.

Para mais informações, poderá contactar:



**Gonçalo Cid**  
Partner, Fiscal  
[goncalo.cid@pt.Andersen.com](mailto:goncalo.cid@pt.Andersen.com)



**Gonçalo Rhodes**  
Partner, Real Estate  
[goncalo.rhodes@pt.andersen.com](mailto:goncalo.rhodes@pt.andersen.com)



**Catarina Matos**  
Director, Fiscal  
[catarina.matos@pt.Andersen.com](mailto:catarina.matos@pt.Andersen.com)



**Bernardo Silveira**  
Director, Real Estate  
[bernardo.silveira@pt.andersen.com](mailto:bernardo.silveira@pt.andersen.com)

