

# Habitação – Alterações fiscais e novos regimes de incentivo

| Decreto-Lei n.º 97/2026



Foi publicado o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, diploma que aprova um conjunto particularmente abrangente de medidas fiscais dirigidas ao setor da habitação, com impacto transversal na construção, reabilitação, aquisição, investimento e arrendamento habitacional. O objetivo do legislador é claro: estimular a oferta de habitação em Portugal através da mobilização do investimento privado e da redução dos custos fiscais associados ao desenvolvimento de projetos habitacionais.

O novo regime introduz alterações relevantes ao Código do IVA, ao Código do IRS, ao Código do IMT e ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (“EBF”), criando simultaneamente novos instrumentos de incentivo ao arrendamento acessível e ao investimento imobiliário de médio e longo prazo.

As medidas aprovadas aplicam-se, em termos gerais, a imóveis considerados de valor moderado, conceito cuja definição consta expressamente do diploma. Assim, consideram-se abrangidos os imóveis cuja renda mensal não exceda 2,5 vezes a retribuição mínima mensal garantida prevista para 2026 (*i.e.*, € 2.300) ou cujo preço de venda não ultrapasse o limite superior do segundo escalão previsto no artigo 17.º do Código do IMT (*i.e.*, € 660.982). Estes limites encontram-se sujeitos a atualização futura.

Uma das medidas de maior impacto económico consiste na aplicação temporária da taxa reduzida de IVA de 6% às empreitadas de construção e reabilitação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou a arrendamento habitacional. Esta possibilidade resulta da criação da nova verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA, abrangendo quer imóveis destinados à venda para habitação própria e permanente do adquirente, quer imóveis destinados exclusivamente ao arrendamento habitacional, incluindo os projetos enquadrados nos novos Contratos de Investimento para Arrendamento (“CIA”).

O regime aplica-se às operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, desde que a exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026. A aplicação da taxa reduzida cessará em 31 de dezembro de 2032.

O diploma estabelece igualmente um conjunto de condições específicas para aplicação da taxa reduzida de IVA, nomeadamente requisitos relacionados com os limites de renda, comunicação dos contratos de arrendamento à Autoridade Tributária e Aduaneira (“AT”), afetação efetiva dos imóveis ao arrendamento habitacional e manutenção dessa afetação durante determinados períodos mínimos. Foram ainda previstas regras específicas aplicáveis a



imóveis em compropriedade e a imóveis constituídos em propriedade horizontal.

Adicionalmente, o diploma introduz alterações relevantes ao regime de *reverse charge* aplicável aos serviços de construção civil. Até agora, este mecanismo apenas era aplicável quando o adquirente praticasse operações que conferissem direito à dedução do IVA. Com o novo regime, o *reverse charge* passa igualmente a aplicar-se a entidades que pratiquem exclusivamente operações isentas, sem direito à dedução, desde que adquiram empreitadas abrangidas pela nova verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA, incluindo entidades ligadas ao arrendamento habitacional isento, fundos, veículos de investimento, cooperativas e entidades públicas.

O diploma prevê igualmente um mecanismo específico para situações em que o imóvel deixe de ser afeto a habitação própria e permanente. Nestes casos, a taxa reduzida de IVA aplicada à empreitada não será revertida, nem haverá lugar a regularizações de imposto ou aplicação de penalidades ao sujeito passivo. Contudo, o adquirente ficará sujeito a um agravamento de IMT correspondente a 10% do valor tributável do imóvel, caso não afete o imóvel a habitação própria e permanente nos prazos legalmente previstos.

Paralelamente, é criado um novo regime de restituição parcial do IVA suportado por particulares em empreitadas de construção da respetiva habitação própria e permanente. Este regime aplica-se a pessoas singulares que não

atuem no âmbito de uma atividade empresarial ou profissional e permite recuperar a diferença entre o IVA efetivamente suportado à taxa normal e o valor que resultaria da aplicação da taxa reduzida de 6%.

O benefício aplica-se não apenas aos custos diretamente associados à empreitada, mas também a determinados bens móveis, equipamentos, elementos incorporados no imóvel e serviços que contribuam para a valorização do imóvel. O pedido deverá ser submetido eletronicamente à AT no prazo de 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, dispondo a AT de um prazo máximo de 150 dias para proceder à restituição. O imóvel deve ser afeto a habitação própria e permanente no prazo de 6 meses a contar da emissão da documentação de início de utilização e a afetação deve manter-se por um período mínimo de 12 meses.

Em sede de IRS, o diploma introduz um novo regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias quando o valor de realização seja reinvestido em imóveis destinados ao arrendamento habitacional a renda moderada. O reinvestimento poderá ocorrer nos 24 meses anteriores ou nos 36 meses posteriores à transmissão do imóvel e o benefício dependerá da manutenção do arrendamento durante determinados períodos mínimos e do cumprimento dos limites máximos de renda previstos no diploma.

O regime prevê ainda consequências específicas em caso de incumprimento, designadamente



reinvestimento, quando o imóvel não permaneça arrendado durante pelo menos 36 meses nos primeiros cinco anos, quando a renda exceda os limites legalmente previstos ou quando o imóvel seja alienado antes de decorrido o prazo mínimo legal. O diploma consagra ainda a possibilidade de suspensão do prazo de reinvestimento em caso de facto superveniente devidamente justificado.

Ainda em sede de IRS, passam a beneficiar de uma taxa autónoma reduzida de 10% os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional com renda moderada. Esta taxa reduzida é igualmente aplicável para efeitos de retenção na fonte. Nos casos de sujeitos passivos de IRC ou de sujeitos passivos de IRS com contabilidade organizada no âmbito da categoria B, apenas 50% dos rendimentos prediais elegíveis serão considerados para efeitos de tributação até 31 de dezembro de 2029.

O diploma reforça igualmente os benefícios fiscais aplicáveis aos arrendatários, aumentando progressivamente o limite da dedução à coleta das rendas pagas em contratos de arrendamento habitacional para € 900 em 2026 e € 1.000 a partir de 2027.

Para efeitos de tributação do património, são introduzidos novos benefícios aplicáveis à aquisição da primeira habitação própria e permanente de custos controlados. Passa a prever-se isenção de IMT para aquisições cujo valor não exceda o limite máximo do primeiro escalão do Código do IMT (*i.e.*, € 330.539), bem como a possibilidade de aplicação das taxas do

primeiro escalão às aquisições de valor superior, mediante deliberação municipal. Paralelamente, é criada uma dedução à coleta relativa ao Imposto do Selo suportado na aquisição.

Contudo, estes benefícios não serão aplicáveis a sujeitos passivos que sejam proprietários de imóvel habitacional ou titulares de outro direito real sobre imóvel habitacional nos três anos anteriores à aquisição. O diploma prevê ainda regras específicas para imóveis detidos em compropriedade e para bens comuns do casal.

Por outro lado, é criada uma nova taxa agravada de IMT de 7,5% aplicável à aquisição de imóveis habitacionais por não residentes, afastando nestes casos a aplicação de isenções ou reduções de imposto. Estão, contudo, previstas exceções para contribuintes que tenham sido residentes fiscais em Portugal, que venham a adquirir residência fiscal no prazo de dois anos ou que afetem os imóveis ao arrendamento habitacional a renda moderada nos termos previstos no diploma. Nestes casos, poderá haver lugar à restituição parcial do IMT pago.

Uma das inovações mais relevantes do novo regime consiste na criação dos Contratos de Investimento para Arrendamento (“CIA”), instrumentos celebrados entre investidores e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (“IHRU”), com duração máxima de 25 anos, destinados a promover projetos de arrendamento habitacional de médio e longo prazo.

Para serem elegíveis, os projetos deverão afetar pelo menos 70% da área de construção ao



arrendamento habitacional e respeitar os limites máximos de renda previstos no diploma. Os investidores deverão ainda cumprir requisitos específicos relacionados com capacidade técnica, situação tributária regularizada e contabilidade organizada.

Os benefícios associados aos CIA incluem isenção de IMT, isenção de Imposto do Selo, isenção de IMI até oito anos, redução de 50% da taxa de IMI durante o período remanescente do contrato (até ao limite máximo de 10 anos), isenção de AIMI, aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas e restituição parcial do IVA suportado em serviços de arquitetura, engenharia, projetos e estudos relacionados com os investimentos. Alguns destes benefícios dependerão de deliberação das Assembleias Municipais competentes e de regulamentação adicional.

Em caso de incumprimento do contrato, os investidores poderão perder os benefícios atribuídos e ficar obrigados à devolução parcial ou total das vantagens fiscais obtidas, em percentagens variáveis em função do momento em que ocorra o incumprimento.

O diploma cria ainda o novo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (“RSAA”), que substitui o anterior Programa de Apoio ao Arrendamento, procurando introduzir um modelo mais simples e operacional. O RSAA estabelece os requisitos mínimos aplicáveis aos contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional acessível, bem como o respetivo regime fiscal, incluindo isenções de IRS e IRC aplicáveis aos

rendimentos prediais obtidos no âmbito destes contratos.

O regime será igualmente aplicável a programas municipais de arrendamento acessível e a contratos celebrados por entidades públicas relativamente a imóveis não abrangidos por regimes especiais de habitação pública.

Por último, o diploma prevê benefícios específicos aplicáveis a Organismos de Investimento Alternativo (“OIA”) com exposição relevante a imóveis afetos ao arrendamento acessível. Entre outras medidas, prevê-se tributação reduzida de 5% sobre determinados rendimentos distribuídos aos participantes, exclusões parciais de tributação em função da composição do ativo do organismo e reduções de Imposto do Selo aplicáveis a determinados OIA.

As diferentes medidas aprovadas entram em vigor em momentos distintos. Em termos gerais, a maioria das disposições produz efeitos a partir de 1 de janeiro de 2026, enquanto os novos regimes dos CIA e do RSAA apenas entram em vigor em 1 de setembro de 2026. Já as alterações em matéria de IVA entram formalmente em vigor no trimestre seguinte à publicação do diploma (*i.e.*, a partir de 1 de julho de 2026), embora com regras transitórias e efeitos retroativos específicos previstos no próprio regime.



O Decreto-Lei n.º 97/2026 representa uma das mais significativas reformas fiscais em matéria de habitação dos últimos anos, com impacto potencial muito relevante nos setores da construção, promoção imobiliária, investimento e arrendamento habitacional em Portugal.

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)