

INCENTIVOS FISCAIS PARA A HABITAÇÃO

André Vasques Dias e Maria Helena Côrtes

Após vários meses desde o seu anúncio, o Decreto-Lei n.º 97/2026 aprovou finalmente o pacote fiscal destinado a aumentar a oferta de habitação.

Entre as principais medidas destacam-se a aplicação da taxa de 6% de IVA às empreitadas para construção de habitação a preço moderado ou para arrendamento com renda moderada, a redução da tributação das rendas moderadas em IRS e em IRC e a exclusão da tributação em IRS das mais-valias da venda de imóveis em caso de reinvestimento em imóveis para arrendamento com renda moderada.

I. IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

A. Taxa reduzida de 6% aplicável às empreitadas

O diploma prevê a possibilidade de aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% a empreitadas de construção e reabilitação de:

- Imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente (HPP) do adquirente cujo valor de aquisição não exceda 660.982,00€ (preço moderado);
- Imóveis que se destinem exclusivamente ao arrendamento habitacional cuja renda mensal não exceda 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal prevista para 2026, que corresponde a 2.300,00€ (renda moderada); e

- Prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento (aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 97/2026).

A aplicação da taxa reduzida está dependente da verificação de determinados requisitos, nomeadamente, que a venda ou o arrendamento ocorra no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Tal como esclarecido no preâmbulo, a não afetação a HPP pelo adquirente não determina a inaplicabilidade da taxa reduzida de IVA, nem dá lugar à obrigação de regularização do imposto pelo sujeito passivo ou à aplicação de penalidades, prevendo-se, nesses casos, a aplicação, ao adquirente, de um agravamento do IMT correspondente a 10% sobre o valor tributável.

B. Restituição parcial do IVA

O Decreto-Lei n.º 97/2026 introduz um regime de restituição parcial do IVA suportado por pessoas singulares, fora do âmbito do exercício de uma atividade empresarial ou profissional, na construção de habitação própria e permanente.

Este regime que permite recuperar a diferença entre o IVA à taxa normal incorrido em empreitadas de construção e o IVA à taxa reduzida quando o valor patrimonial inscrito na matriz ou, se superior, o valor de aquisição do terreno, acrescido dos custos de construção (excluindo o valor do IVA) não exceda o valor do preço moderado.

A aplicação deste regime depende do cumprimento de requisitos específicos fixados no diploma, nomeadamente a afetação do imóvel a HPP e a elegibilidade das despesas.

C. Entrada em vigor

Estas medidas produzem efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do diploma e aplica-se às empreitadas de construção ou reabilitação cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029 e cuja exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026, cessando os efeitos da taxa reduzida a 31 de dezembro de 2032.

2. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS) E DAS PESSOAS COLETIVAS (IRC)

A. Tributação reduzida das rendas moderadas

O diploma criou um regime fiscal mais favorável aplicável aos rendimentos prediais obtidos no âmbito de contratos de arrendamento para habitação com rendas moderadas, prevendo:

- Por um lado, uma taxa autónoma de IRS e de IRC de 10% aplicável sobre estes rendimentos, salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável; e
- Por outro lado, uma isenção de 50% sobre estes rendimentos quando obtidos por sujeitos passivos de IRS ou de IRC com contabilidade organizada na categoria B.

B. Exclusão de IRS sobre as mais-valias em caso de reinvestimento em imóveis para arrendamento

A exclusão de tributação de mais-valias está prevista no Código do IRS para a venda e reinvestimento em imóveis destinados a habitação própria permanente dos sujeitos passivos. O Decreto-Lei n.º 97/2026 vem introduzir uma nova exclusão de tributação de mais-valias no reinvestimento quando este seja feito na compra de imóveis destinados ao arrendamento com rendas moderadas.

Considera-se que o imóvel é destinado ao arrendamento com rendas moderadas quando a renda mensal não exceda 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal prevista para 2026, que corresponde a 2.300,00€.

Este regime é aplicável apenas quando estejam verificados os seguintes requisitos cumulativos:

- O valor de venda do imóvel para habitação seja reinvestido na aquisição de outro imóvel destinado ao arrendamento acessível;
- O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
- O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

Por outro lado, o benefício não é (ou deixa de ser) aplicado se se verificar uma das seguintes situações:

- Não for celebrado no prazo de 6 meses a contar do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia um contrato de arrendamento habitacional com renda mensal inferior ao limite máximo estabelecido (2.300,00€ em 2026);
- O imóvel não seja objeto de contrato ou contratos de arrendamento habitacional durante, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros 5 anos após o reinvestimento;
- O imóvel seja objeto de contrato de arrendamento cuja renda exceda os limites máximos estabelecidos em algum momento durante os primeiros 5 anos após o reinvestimento; ou
- O imóvel seja vendido ou doado nos primeiros 5 anos após o reinvestimento.

C. Aumento da dedução de encargos com rendas no IRS

Atualmente o Código do IRS prevê que quem vive em casa arrendada pode deduzir no IRS 15% do valor das rendas pagas para habitação permanente, até ao limite anual de 800€. O novo diploma aumenta este limite para 900€ em 2026 e 1.000€ a partir de 2027.

D. Entrada em vigor

Com exceção do aumento da dedução de encargos com rendas, estas medidas terão carácter temporário e aplicar-se-ão a partir de 2026 até 2029.

3. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT) E IMPOSTO DO SELO

A. Aquisição de habitações própria e permanente e a custos controlados

O diploma aprova um conjunto de benefícios fiscais aplicáveis à primeira aquisição de habitação própria permanente e a habitação a custos controlados.

Em termos de IMT, em lugar de se aplicar a tabela progressiva normal do imposto, a compra beneficia de isenção de IMT até ao limite do 1.º escalão (330.539,00€).

Em sede de imposto do selo, o diploma estabelece uma dedução à coleta até ao limite associado ao 1.º escalão do IMT (330.539,00€).

No entanto, para que os sujeitos passivos possam beneficiar deste regime deverão estar verificados os seguintes pressupostos:

- Os sujeitos passivos não serem titulares de direito de propriedade sobre prédio urbano habitacional à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores; e
- Deliberação da Assembleia Municipal que aprove a atribuição destes benefícios.

B. Taxa agravada de IMT na aquisição de imóveis por não residentes

Regra geral, as taxas de IMT são iguais para residentes e não residentes em território português, à exceção dos residentes em paraísos fiscais, que pagam uma taxa de IMT de 10%.

O novo diploma passa a prever a aplicação de uma taxa agravada de 7,5% na aquisição de prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação por não residentes em território português.

Esta taxa não será aplicada quando se verifique uma das seguintes situações:

- O sujeito passivo tenha sido considerado residente em Portugal para efeitos fiscais;
- O sujeito passivo torne-se residente em Portugal no prazo de 2 anos após a data de aquisição do imóvel; ou
- O imóvel seja destinado ao arrendamento para habitação com rendas moderadas no prazo de 6 meses contados da data de aquisição do imóvel e, em pelo menos, 36 meses seguidos ou interpolados durante os primeiros 5 anos após a aquisição.

Quando se verifique uma das condições acima, a AT anula, a requerimento do sujeito passivo, dirigido à AT no prazo de 6 meses a contar da data em que se torne residente ou em que seja celebrado o contrato de arrendamento, o montante correspondente à diferença entre o imposto pago e o imposto que teria que pagar de acordo com as taxas gerais.

C. Alargamento do prazo para pagamento de IMT

O Código do IMT estabelecia que o IMT devia ser pago no próprio dia da liquidação ou no 1.º dia útil seguinte, sob pena de a aquisição do imóvel ficar sem efeito. O Decreto-Lei n.º 97/2026 vem estabelecer um prazo alargado de 30 dias após a liquidação para pagamento do imposto.

D. Entrada em vigor

Estas medidas aplicam-se para transmissão de imóveis que ocorram após a entrada em vigor do diploma.

4. OUTRAS MEDIDAS

A. Organismos de investimento coletivo (OIC) de apoio ao arrendamento

O prazo para a criação ou adaptação de OIC de apoio o arrendamento para que possam beneficiar do benefício fiscal previsto no artigo 24.º do EBF é prorrogado de 31 de dezembro de 2025 para 31 de dezembro de 2029.

Os OIC continuam a ter de investir pelo menos 5% do seu património em imóveis destinados a arrendamento acessível, agora ao abrigo do novo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA) ou de regimes equivalentes.

Os rendimentos distribuídos aos investidores passam a beneficiar de uma tributação reduzida de 5%, na proporção do investimento feito neste tipo de habitação.

Continua a ser aplicada a redução de rendimento sujeito a IRC ou IRS na esfera dos participantes destes OICs, conforme o ativo elegível do OIC, ou seja, conforme a percentagem do seu património que seja destinado a arrendamento acessível.

Contudo, as taxas de exclusão de rendimento são elevadas, criando-se um novo escalão entre 25% a 50% de ativo elegível, com uma exclusão de 15% do rendimento tributado e aumentando-se a exclusão de 10% para 30% quando o OIC tenha um ativo elegível superior a 50%.

B. Contratos de Investimento para Arrendamento

O regime dos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA) constitui uma das principais inovações do Decreto-Lei n.º 97/2026, visando atrair investimento de médio e longo prazo para o mercado de arrendamento habitacional. Trata-se de contratos a celebrar entre investidores e o Estado (através do IHRU), que conferem um conjunto de benefícios fiscais.

Os CIA podem ter uma duração até 25 anos e conferem vantagens fiscais relevantes, designadamente em sede de IVA, IMT, IMI e AIMI, podendo incluir isenções e reduções significativas. Em contrapartida, os projetos ficam sujeitos ao cumprimento de requisitos específicos, incluindo a afetação maioritária dos imóveis ao arrendamento habitacional e o respeito por limites máximos de renda.

A operacionalização do regime dependerá de regulamentação que densifique os critérios de elegibilidade, os procedimentos de candidatura e o conteúdo dos contratos.

Este regime produzirá efeitos a partir de 1 de setembro de 2026.

5. IMPACTO DAS MEDIDAS

O Decreto-Lei n.º 97/2026 representa um esforço de estímulo à oferta habitacional, atuando simultaneamente na redução de custos de construção e na melhoria da rentabilidade do arrendamento. Contudo, algumas medidas continuam a incidir sobre o lado da oferta, nomeadamente, ao nível do IMT na compra de habitação, o que poderá contribuir para o agravamento dos preços.

O impacto destas medidas dependerá ainda de alguns fatores, nomeadamente, a regulamentação de algumas medidas, especialmente regimes de arrendamento e critérios operacionais, bem como da capacidade do mercado em responder aos incentivos num contexto de custos de construção elevados e alguma incerteza.

© 2026 MACEDO VITORINO

SOBRE A MACEDO VITORINO

A MACEDO VITORINO é uma prestigiada sociedade de advogados. Assessoramos clientes portugueses e estrangeiros num amplo leque de setores de atividade, incluindo banca, distribuição, indústria, energia, tecnologia, media e telecomunicações e projetos. Temos ainda estado envolvidos em processos e na reestruturação de empresas.

Somos conhecidos pela nossa abordagem profissional e empresarial aos assuntos mais complexos e difíceis.

A MACEDO VITORINO mantém relações de correspondência e de parceria com algumas das mais prestigiadas sociedades de advogados internacionais da Europa, Estados Unidos, Brasil e Ásia, o que nos permite prestar aconselhamento em operações internacionais de forma eficiente.

Se pretende saber mais sobre a MACEDO VITORINO por favor visite o nosso site www.macedovitorino.com.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

As opiniões expressas neste artigo são de natureza geral e não devem ser consideradas como aconselhamento profissional. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas matérias, deve contactar um advogado. Se for cliente da MACEDO VITORINO, pode contactar-nos por email para mv@macedovitorino.com.