

Programa Habitação 2026: principais medidas fiscais

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, aprova um novo pacote de medidas fiscais dirigido ao setor da habitação, com impacto na construção, reabilitação, aquisição, arrendamento e investimento em habitação.



Principais medidas fiscais

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, aprova um novo pacote de medidas fiscais dirigido ao setor da habitação.

- **Taxa reduzida de IVA (6%):** aplicada a determinadas empreitadas.
 - **Rendimentos prediais:** tributação reduzida.
 - **Reinvestimento:** incentivos em imóveis destinados a arrendamento habitacional.
- **IMT:** agravamentos, benefícios e exceções em aquisições habitacionais.
 - **Novos regimes:** Contratos de Investimento (CIA), Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA) e medidas aplicáveis a Organismos de Investimento Alternativo (OIA) com exposição ao arrendamento acessível.



CONCEITOS-CHAVE

Preço moderado de venda e renda mensal moderada

Estes dois limites determinam o acesso à maioria dos benefícios fiscais.

RENDA MODERADA

≤ €2.300/mês

2,5 × RMMG prevista para 2026

PREÇO MODERADO

≤ €660.982

Equivale ao limite superior do 2.º
escalão de IMT aplicável a Habitação
Própria e Permanente (HPP)

Aferição: considera a totalidade do valor pago pelo imóvel, incluindo bens móveis, equipamentos, partes acessórias ou serviços que o valorizem.

Atualização: os limites estão sujeitos a atualização mediante portaria.



IVA

IVA a 6%: aplicação e condições

Regime temporário aplicável a determinadas empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados a HPP ou ao arrendamento habitacional.

TAXA

6%

empreitadas elegíveis

Iniciativa procedimental

25.09.2025–31.12.2029

Termo de vigência da
verba 2.42

31.12.2032

– **HPP:** preço moderado de venda; venda no prazo de 24 meses após a emissão da documentação que titule a utilização do imóvel, nos termos do RJUE; menção expressa à taxa reduzida no título aquisitivo.

– **Arrendamento:** renda mensal moderada; comunicação à AT; primeiro contrato de arrendamento no prazo de 24 meses após a emissão da documentação que titule a utilização do imóvel, nos termos do RJUE; manutenção do arrendamento por 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros 5 anos.



IVA a 6%: *reverse charge* e incumprimento

Alargamento do mecanismo de *reverse charge* e agravamentos por inobservância de HPP.

- **Incidência subjetiva:** alargamento do mecanismo de *reverse charge* a adquirentes de serviços de construção civil abrangidos pela verba 2.42 da Lista I anexa ao CIVA, incluindo entidades que pratiquem operações isentas sem direito à dedução.
- **Liquidação:** transferência do ónus de liquidação e entrega do imposto para o adquirente dos serviços, quando aplicável.
- **Incumprimento:** agravamento no IMT, correspondente a 10% sobre o valor tributável, sem prejuízo das exceções legalmente previstas.

NOTA: o diploma afasta expressamente a regularização do IVA liquidado à taxa reduzida a favor do Estado. Assim, em caso de incumprimento posterior dos pressupostos, mantém-se a liquidação de IVA à taxa reduzida de 6%, sendo a consequência fiscal deslocada para o IMT, nos termos aplicáveis.



Restituição parcial de IVA na construção de HPP

Regime dirigido a pessoas singulares fora da atividade empresarial ou profissional.

Restituição parcial = IVA suportado à taxa de 23% – IVA suportado à taxa de 6% sobre despesas elegíveis

- **Quem beneficia:** pessoas singulares, fora do âmbito de uma atividade empresarial ou profissional, que suportem IVA em empreitadas de construção de imóvel destinado a HPP.
- **Despesas elegíveis:** serviços de empreitada de construção de imóveis, devidamente faturados e comunicados.
- **Pedido:** apresentado eletronicamente até 12 meses após a emissão da documentação que titule a utilização do imóvel; a AT dispõe de 150 dias para processar a restituição, após a correta instrução do pedido.
- **Afetação:** imóvel destinado a HPP, com cumprimento das condições previstas no regime.



Arrendamento habitacional: redução da tributação

Incentivos fiscais à oferta de arrendamento habitacional com renda moderada.

IRS

10%

tributação autónoma/
retenção

IRC / CONTAB.

50%

do rendimento
concorre

- **Elegibilidade:** contratos de arrendamento habitacional com renda moderada.
- **Objetivo:** incentivar a colocação de imóveis no mercado de arrendamento habitacional por senhorios, empresas e investidores.



Arrendatários: aumento da dedução de rendas no IRS

Aumento do limite da dedução à coleta para rendas de habitação permanente.

- **Dedução:** 15% das rendas suportadas por arrendatários para habitação permanente.
- **Novo limite:** máximo dedutível de €900 em 2026, aumentando para €1.000 a partir de 2027.
- **Condições:** contrato e recibos/comunicações devidamente reportados à AT e encargos corretamente refletidos na declaração anual de IRS.

Dedução máxima: €900 em 2026 → €1.000 a partir de 2027



IRS

Mais-valias: reinvestimento em arrendamento habitacional

Exclusão de tributação em IRS quando o valor de realização seja reinvestido em imóveis para arrendamento com renda moderada.

Janela de exclusão de tributação, consoante o momento do reinvestimento:



- **Manutenção**: arrendamento com renda mensal moderada durante ≥ 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros 5 anos.
- **Perda do benefício**: incumprimento das condições de arrendamento, renda acima dos limites legais ou alienação antecipada.



IMT: agravamento para não residentes

Taxa agravada aplicável à aquisição de habitação por adquirentes não residentes.

1. REGRA GERAL

Taxa agravada de **7,5%** de IMT na aquisição de habitação por não residentes

2. SEM REDUÇÕES

Isenções ou reduções de IMT ficam afastadas, salvo exceções expressamente previstas

3. EXCEÇÕES

Residência fiscal anterior/futura em Portugal ou afetação posterior do imóvel a arrendamento habitacional com renda mensal moderada, por 36 meses, num período de 5 anos

4. REGULARIZAÇÃO

Anulação parcial do imposto mediante requerimento, quando alguma exceção se verifique

Pontos críticos: residência fiscal do adquirente e eventual afetação posterior do imóvel a arrendamento habitacional com renda mensal moderada, nos primeiros 6 meses pós-aquisição.



Habitações de custos controlados

Benefícios fiscais para a primeira HPP de custos controlados.

1. ÂMBITO	2. IMT	3. IS	4. CONDIÇÕES
Aquisição da primeira HPP de custos controlados	Isenção de IMT até ao limite legal; aplicação das taxas previstas para HPP quando o valor exceda esse limite	Dedução à coleta da verba 1.1 da TGIS, até à sua concorrência, nos termos e limites previstos	Exclusão em caso de titularidade prévia de prédio urbano habitacional; aplicação dependente de deliberação municipal

Pontos críticos: primeira aquisição, ausência de propriedade habitacional prévia, qualificação do imóvel e deliberação municipal.



Contratos de Investimento para Arrendamento

Novo instrumento contratual entre investidores e o IHRU, I.P. para projetos de arrendamento habitacional.

- **Natureza:** contrato de natureza pública, sujeito ao regime supletivo e princípios gerais do Código dos Contratos Públicos (CCP).
- **Objeto:** construção, reabilitação ou aquisição de imóveis destinados ao arrendamento habitacional ou ao arrendamento para subarrendamento habitacional.
- **Elegibilidade:** $\geq 70\%$ da área de construção destinada a arrendamento habitacional e rendas dentro dos limites da renda mensal moderada.
- **Duração:** até 25 anos.



Contratos de Investimento para Arrendamento Habitacional

Benefícios potenciais:

- **Isenção de IMT** e de **Imposto do Selo** na aquisição dos imóveis abrangidos.
- **Isenção de IMI** até 8 anos e redução de 50% no período remanescente de vigência do CIA, nos termos aplicáveis.
- **Isenção de AIMI** durante a vigência do CIA.
- **IVA à taxa reduzida de 6%** nas empreitadas elegíveis – verba 2.42.2 da Lista I anexa ao CIVA.
- **Restituição de 50% do montante equivalente ao IVA** suportado em serviços de arquitetura e engenharia, projetos e estudos relativos à construção ou reabilitação dos imóveis abrangidos.

NOTA: O regime produz efeitos a partir de 1 de setembro de 2026.



Regime Simplificado de Arrendamento Acessível

Objetivo

Promoção da oferta de arrendamento habitacional a valores inferiores aos praticados no mercado.

Simplificação

Redução dos constrangimentos associados ao anterior modelo de arrendamento acessível.

Requisitos

Contratos para residência permanente ou temporária, com rendas limitadas em função de 80% da mediana divulgada pelo INE por concelho, nos termos aplicáveis.

Benefícios

Rendimentos prediais abrangidos podem beneficiar de isenção de IRS ou IRC, sem prejuízo das regras aplicáveis em caso de opção pelo englobamento.

Relevância

Proprietários, entidades públicas, municípios e operadores com património habitacional destinado ao arrendamento.



OIA

Organismos de Investimento Alternativo com exposição a arrendamento acessível

Medidas destinadas a canalizar investimento institucional para habitação de arrendamento acessível.

- **Ativos elegíveis:** imóveis afetos a arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do RSAA.
- **Benefícios:** tributação reduzida dos rendimentos distribuídos aos participantes ou acionistas e redução da taxa prevista na verba 29.2 da TGIS, em função da proporção de ativos elegíveis detidos pelo OIA.
- **Destinatários:** fundos, sociedades de investimento imobiliário e investidores institucionais com exposição ao segmento residencial para arrendamento.



DATAS-CHAVE

Calendário das principais medidas

Data	Etapa de implementação
25.09.2025	Início da iniciativa procedimental para operações urbanísticas abrangidas pela verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA.
01.01.2026	Produção de efeitos das medidas em IRS/IRC aplicáveis a rendimentos prediais e reinvestimento de mais-valias em arrendamento habitacional.
25.05.2026	Entrada em vigor das alterações em sede de IMT, incluindo o novo enquadramento aplicável a adquirentes não residentes.
01.07.2026	Entrada em vigor das alterações em sede de IVA, incluindo a aplicação da taxa reduzida de 6% às empreitadas elegíveis.
01.09.2026	Produção de efeitos dos CIA e do RSAA.



DATAS-CHAVE

Calendário das principais medidas

Data	Etapa de implementação
31.12.2029	Termo da iniciativa procedimental para operações urbanísticas abrangidas pela verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA / Termo previsto para algumas medidas temporárias em IRS/IRC relativas ao arrendamento habitacional.
31.12.2032	Termo de vigência da verba 2.42 da Lista I anexa ao CIVA, relativa à taxa reduzida de IVA (6%) aplicável a certas empreitadas.



CONCLUSÃO

Principais implicações práticas

- **Janela fiscal:** relevante para construção, reabilitação, arrendamento e investimento habitacional.
- **Elegibilidade:** depende de limites de preço/renda moderados e de requisitos temporais, documentais e de afetação.
- **IVA:** especialmente relevante para promotores, construtores e particulares em autoconstrução; exigindo planeamento e controlo rigoroso.
- **Arrendamento:** incentivos em IRS/IRC procuram tornar o mercado mais atrativo para senhorios, empresas e investidores.
- **Escala e acessibilidade:** os CIA, o RSAA e as alterações ao regime fiscal aplicável aos OIA podem ser especialmente relevantes para projetos de maior escala, investidores institucionais e entidades públicas ou municipais.



Contactos:



Sónia Fernandes Martins

Head of Tax

sonia.martins@fieldfisher.com



Nuno Madeira Rodrigues

Head of Real Estate

nuno.rodrigues@fieldfisher.com

