

LEGAL UPDATE

Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)

Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio
Portaria n.º 447-A/2026/1, de 30 de setembro

O regime em síntese

Um instrumento contratual para projetos de arrendamento habitacional

AFETAÇÃO MÍNIMA

70%

da área total de construção

DURAÇÃO

10-25 anos

prazo contratual

RENTA MODERADA

≤ 2.300 €/mês

por habitação (2026)

Enquadramento: Portaria n.º 447-A/2026/1, de 30 de setembro, regulamenta os Contratos de Investimento para Arrendamento ("CIA") e concretiza o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio. Em vigor desde 1 de outubro de 2026.

Partes e objeto: investidor e Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), em representação do Estado, para aquisição, construção ou reabilitação de imóveis destinados ao arrendamento habitacional ou ao arrendamento para subarrendamento habitacional.

Compromisso: benefícios fiscais garantidos durante a vigência do CIA e proteção do equilíbrio económico-financeiro.



Elegibilidade do investimento

Condições centrais de afetação e utilização do projeto

Afetação mínima de 70%: 700/1000 da área total de construção dos edifícios abrangidos deve destinar-se a arrendamento habitacional ou a arrendamento para subarrendamento habitacional.

Área remanescente: apenas usos complementares ou compatíveis com a habitação.

Renda moderada: limite mensal de 2.300 € por habitação em 2026, correspondente a 2,5 vezes a retribuição mínima mensal garantida e atualizado anualmente. A atualização segue o NRAU e não pode exceder o limite aplicável.

Cumulação com o regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA): o projeto tem de cumprir os requisitos e limites de renda de ambos os regimes.

O perímetro imobiliário do CIA determina a base de cálculo dos 70%



Quem pode celebrar um CIA?

Pessoas singulares, pessoas coletivas e outras entidades elegíveis

Contabilidade

Organizada e adequada ao acompanhamento do investimento (exigência relevante para pessoas singulares com rendimentos prediais).

Tributação

Lucro tributável não determinado por métodos indiretos.

Regularidade

Situação fiscal e contributiva regularizada e requisitos da atividade cumpridos.

Capacidade

Capacidade técnica e de gestão para desenvolver o projeto.

Experiência

Experiência comprovada > a 3 anos em investimento ou promoção imobiliária, gestão imobiliária ou gestão de arrendamento habitacional.

Pode ser considerada a experiência dos membros dos órgãos de administração, direção ou gerência do investidor, bem como de entidades com uma relação de participação, direta ou indireta, não inferior a 25%.



Benefícios fiscais do investimento

Aquisição, detenção, construção e estrutura de investimento

AQUISIÇÃO	Isenção de IMT na aquisição de terrenos e imóveis elegíveis. Isenção de Imposto do Selo (verba 1.1 da TGIS) nas transmissões abrangidas.
DETENÇÃO	Isenção de IMI até 8 anos, desde o ano da aquisição, inclusive, e redução de 50% no período remanescente, nos limites do artigo 16.º, n.º 3, do RFALEI. Isenção de AIMI durante o CIA.
CONSTRUÇÃO	IVA à taxa de 6% nas empreitadas elegíveis (verba 2.42.2 da Lista I do CIVA). Restituição de 50% do IVA em arquitetura, engenharia, projetos e estudos (exceto obras de urbanização).
OIA	Redução de 50% da taxa de Imposto do Selo da verba 29.2 da TGIS para determinados organismos de investimento alternativo (OIA), na proporção dos ativos elegíveis.

IMT e IMI dependem de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal competente



Afetação efetiva ao arrendamento

Prazos e permanência mínima das habitações no regime

CONSTRUÇÃO / REABILITAÇÃO

Até 5 anos

Prazo a contar da assinatura do CIA

IMÓVEIS JÁ APTOS

Até 1 ano

Prazo a contar da assinatura do CIA

8 meses por ano completo

Permanência mínima anual em contratos de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional, salvo impedimento justificado

Identificação de cada habitação: descrição predial, artigo matricial, morada, tipologia, áreas relevantes e título de utilização.



Elementos essenciais do processo

Submissão eletrónica através da plataforma do IHRU

Investidor: identificação e representantes.

Direito sobre o imóvel: propriedade ou outro título que permita executar o projeto e celebrar os arrendamentos.

Imóveis: identificação predial e matricial e, quando aplicável, data de aquisição da propriedade ou de constituição do direito de superfície ou usufruto.

Projeto: obras, área total de construção, área afeta ao arrendamento e número estimado de habitações.

Prazo: duração pretendida para o CIA.

RSAA: indicação da eventual integração no regime.

Regularidade: comprovativos fiscais e contributivos.

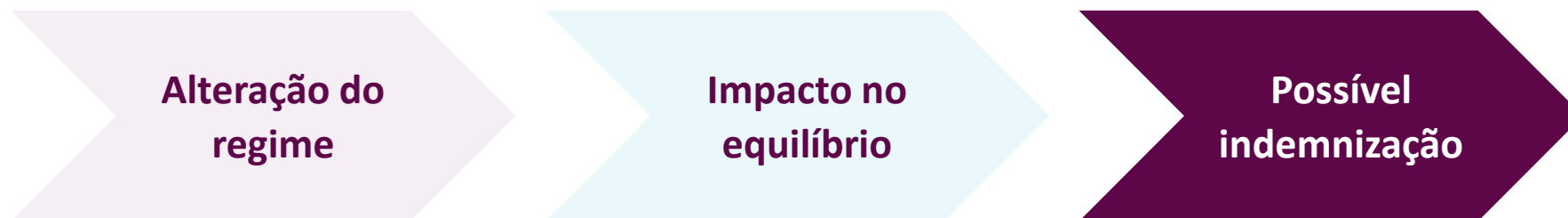
Declaração: compromisso de honra sobre elegibilidade, experiência e situação do investidor.

Admissíveis contratos-promessa que assegurem os poderes necessários para realizar as obras e celebrar os futuros arrendamentos



Reequilíbrio económico-financeiro

Proteção perante determinadas alterações legislativas ou regulamentares



Âmbito: alterações legislativas ou regulamentares na fixação ou atualização das rendas, ou noutro regime contratual relevante.

Condição: afetação do equilíbrio económico-financeiro do CIA concretamente celebrado.

Enquadramento: o investidor pode ter direito a indemnização nos termos do artigo 282.º do Código dos Contratos Públicos.

Alcance: visa proteger o investidor perante futuras alterações legislativas ou regulamentares que afetem concretamente o equilíbrio económico-financeiro do CIA.



Obrigações durante a vigência do CIA

Informação, fiscalização e continuidade contratual

RELATÓRIO ANUAL

Até ao final de janeiro de cada ano

Relatório de execução ao IHRU e elementos solicitados para acompanhamento e fiscalização.

TRANSMISSÃO

Imóvel e posição contratual

Em regra, a transmissão dos imóveis exige a transmissão simultânea da posição contratual.

ADQUIRENTE

Elegibilidade e autorização

O novo titular deve cumprir os requisitos, assumir expressamente as obrigações e obter autorização.

A duração do compromisso e as limitações à alienação devem integrar a estrutura financeira e a estratégia de saída desde o início.



Perda de benefícios e restituição

Consequências graduadas em função do momento do incumprimento

PRIMEIROS 10 ANOS

100%

dos benefícios fiscais

APÓS 10 ANOS
E ANTES DOS ÚLTIMOS 5

50%

dos benefícios fiscais

ÚLTIMOS 5 ANOS

30%

dos benefícios fiscais

Causas: incumprimento das condições contratuais, das obrigações fiscais ou contributivas ou dos deveres de informação.

Efeito: o incumprimento pode determinar a resolução do CIA e a perda dos benefícios fiscais, com restituição nos termos indicados.

Juros e risco: acrescem juros compensatórios. O risco de restituição deve ser ponderado com a vantagem fiscal estimada.



Principais implicações práticas

Fiscalidade, financiamento, cumprimento das obrigações e estratégia de saída

Acesso contratual: a celebração de um contrato com o Estado, a capacidade técnica e a afetação efetiva à habitação condicionam o benefício.

Benefícios municipais: a disponibilidade das isenções de IMT e dos benefícios de IMI deve integrar a avaliação financeira do projeto.

Horizonte de 10 a 25 anos: o prazo e as limitações à alienação condicionam a recuperação do investimento e o desinvestimento.

Viabilidade económica: ponderar limites de renda, custos de acompanhamento, risco de restituição dos benefícios e, para pessoas singulares, a contabilidade organizada.

Perfil de investimento: relevante para projetos de maior dimensão, plataformas residenciais e estratégias de longo prazo.



Contactos



Sónia Fernandes Martins

Head of Tax

Sonia.Martins@fieldfisher.com



Ladislau Gomes

Associado, Fiscal

Ladislau.Gomes@fieldfisher.com



Catarina Santos

Associada, Fiscal

Catarina.Santos@fieldfisher.com



Gonçalo Nuno Gaspar

Advogado Estagiário, Fiscal

Goncalo.Gaspar@fieldfisher.com

