

Habitação 2026

Novo Pacote de Incentivos Fiscais para Construção, Arrendamento e Investimento Imobiliário

Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio

info@abreuadvogados.com
abreuadvogados.com



- Publicação do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, que aprova um conjunto de medidas de incentivo à habitação e ao arrendamento ou subarrendamento habitacional.
 - Objetivo: aumentar a oferta de habitação no mercado imobiliário.
 - Introduce benefícios fiscais aplicáveis à construção, reabilitação, venda, aquisição e arrendamento de imóveis habitacionais.
 - Especial enfoque na promoção de habitação a preços moderados.
1. Redução do IVA na Construção e Reabilitação
 2. Condições de aplicação – Venda vs. Arrendamento
 3. Autoliquidação do IVA e agravamento do IMT
 4. Regularizações de IVA
 5. Benefícios sobre rendimentos prediais
 6. Dedução de rendas em IRS
 7. Regime CIA – Contratos de Investimento para Arrendamento
 8. Exclusão de tributação de mais-valias (IRS)
 9. RSAA – Regime Simplificado de Arrendamento Acessível
 10. IMT agravado para não residentes

Redução do IVA na Construção e Reabilitação (verba 2.42.1 Lista I CIVA)

- Empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados à venda para HPP ou ao arrendamento habitacional.
- Aplicável a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental ocorra entre 25/09/2025 e 31/12/2029.
- Faturas com IVA exigível entre 01/01/2026 e 31/12/2032.



Prazos-chave: Iniciativa procedimental até 31/12/2029 | IVA exigível até 31/12/2032

Condições de Aplicação Venda vs. Arrendamento

Critério	Venda para Habitação Própria e Permanente	Arrendamento Habitacional
Preço / Renda	Preço de venda ≤ € 660.982,00	Renda mensal ≤ € 2.300,00
Prazo	Compra e venda em 24 meses após documentação de início de utilização	Primeiro contrato de arrendamento em 24 meses após documentação de início de utilização
Outros requisitos	<ul style="list-style-type: none">• Venda do imóvel para HPP do adquirente• Aplicação das taxas de IMT de HPP• Título de aquisição com referência à verba 2.42.1	<ul style="list-style-type: none">• Contratos de arrendamento por, pelo menos, 36 meses (seguidos ou interpolados) nos primeiros 5 anos• Arrendamento isento de IVA - art. 9.º, n.º 29) CIVA• Comunicação do contrato à AT para efeitos de Imposto do Selo

O que é "iniciativa procedimental"?

1. Obras sujeitas a licenciamento:

Apresentação do pedido de licenciamento.

2. Obras com comunicação prévia:

Apresentação da comunicação prévia.

3. Obras isentas de controlo prévio:

(i) Apresentação de parecer prévio, quando aplicável; ou

(ii) Informação de início dos trabalhos, nos restantes casos.

Informação de carácter geral - não dispensa a consulta da legislação aplicável.

Aspetos a Destacar – Autoliquidação e IMT



Autoliquidação (reverse charge)

Regra de autoliquidação do IVA alargada às aquisições de serviços de construção civil por sujeitos passivos que pratiquem exclusivamente operações isentas sem direito à dedução, quando atuem ao abrigo da verba 2.42.1.

Exemplo Prático – HPP não verificada

1. Promotor vende imóvel destinado a HPP por € 600.000,00; autoliquidou IVA a 6% nas empreitadas.
2. O adquirente não afeta o imóvel a HPP.



Afetação a HPP e IMT

- A afetação do imóvel a HPP não é condição autónoma da taxa reduzida.
- A não afetação não implica regularização de IVA.
- Implica agravamento de IMT de 10% para o adquirente.

Regularizações de IVA – Dois níveis de responsabilidade

A) Manutenção de 2 condições

Incumprimento de uma das condições; mas Escritura em 24 meses e preço \leq € 660.982,00 → regularização apenas até ao final do período seguinte ao facto gerador + juros compensatórios (sem outras penalidades).

B) Falha de prazos/preço

Incumprimento de uma das condições; e Escritura >24 meses e/ou preço > € 660.982,00 → substituição de declarações desde o início + juros e eventuais coimas (pessoas coletivas: 30%-100% do valor a regularizar, com teto de € 45.000,00).

Exemplo Prático – Alteração para habitação secundária

Cenário:

Promotor autoliquida IVA a 6% (verba 2.42.1) na construção de imóvel porque estava previsto ser vendido para HPP. Escritura celebrada em prazo e preço dentro dos limites, mas venda para habitação secundária.

Cenário:

Promotor autoliquida IVA a 6% (verba 2.42.1) na construção de imóvel porque estava previsto ser vendido para HPP. Escritura celebrada em prazo mas preço de € 700.000,00, e venda para habitação secundária.

Consequências:

- O promotor regulariza IVA (não cumpriu as condições à data da venda) até ao final do período seguinte ao da venda.
- O promotor suporta juros compensatórios, sem outras penalidades.

Consequências:

- O promotor regulariza IVA (não cumpriu as condições à data da venda) através de substituição de declarações desde o início.
- O promotor suporta juros compensatórios e eventuais coimas.

Benefícios sobre rendimentos prediais



Pessoas singulares

Taxa autónoma de 10% sobre rendimentos prediais elegíveis.



Pessoas coletivas e IRS cat. B (contabilidade organizada)

Consideração de apenas 50% dos rendimentos prediais elegíveis.

Condições:

- (i) Contratos destinados exclusivamente à habitação.
- (ii) Renda mensal \leq € 2.300,00 (valor 2026). Aplicável até 31.12.2029.

Dedução de Rendas em IRS

Limite anual de dedução à coleta em sede de IRS:

- € 900,00 em 2026
- € 1.000,00 a partir de 2027

2026: € 900

2027+: € 1.000

Regime CIA – Contratos de Investimento para Arrendamento Habitacional

- Benefícios até 25 anos.
- Isenções: IMT, IS, IMI e AIMI.
- Reduções de IMI e IVA.
- Âmbito: construção, reabilitação ou aquisição para arrendamento habitacional ou para subarrendamento habitacional.



Prazos-chave:

Duração dos benefícios: até 25 anos

Exclusão de Tributação de mais-valias (IRS)

- Imóveis habitacionais.
- Reinvestimento em imóveis em Portugal para arrendamento habitacional a preços moderados.
- Reinvestimento entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à data da realização.
- Transmissões entre 01/01/2026 e 31/12/2029.

Perda do benefício:

- Não celebração de contrato de arrendamento a preços moderados nos seis meses contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia.
- Rendas superiores aos limites de preços moderados.
- Incumprimento do período mínimo de manutenção do arrendamento: pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros 5 anos após o reinvestimento.
- Alienação do imóvel dentro do período de 5 anos.

RSAA – Regime simplificado de arrendamento acessível

- Isenção de IRS e IRC para rendimentos prediais de arrendamento habitacional/para subarrendamento/subarrendamento.
- Limites máximos de renda: a definir por Portaria (base: 80% da média de preços de renda por m²).
- Prazos mínimos: 3 anos; residência temporária: 3 meses.



Isenção total de IRS/IRC sobre rendimentos prediais elegíveis

IMT Agravado para não residentes

- Taxa de 7,5% na aquisição de prédios urbanos/frações para habitação por não residentes.
- Não são aplicáveis quaisquer isenções, reduções ou taxas progressivas.
- Agravamento não produz efeitos definitivos se:

i.O adquirente já tenha sido considerado residente fiscal em Portugal;

ii.O adquirente se torne residente fiscal em Portugal no prazo de 2 anos a contar da aquisição;

iii.O imóvel seja destinado a arrendamento habitacional a preços moderados no prazo de seis meses contados da data de aquisição e permaneça efetivamente arrendado durante, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros 5 anos após a aquisição.

- Pedido para cancelamento da diferença de IMT deve ser dirigido à AT no prazo de 6 meses após tornar-se residente.

Thinking about tomorrow? Let's talk today.



Joana Maldonado Reis

joana.m.reis@abreuadvogados.com



Sara Soares

sara.soares@abreuadvogados.com



Susana A. Duarte

susana.a.duarte@abreuadvogados.com