

SPEAR. POINT.

Nº1
28 mai 2026

Novo Pacote Fiscal para a
Habitação 2026

DECRETO-LEI N.º 97/2026, DE 20 DE MAIO

O Governo aprovou um conjunto de medidas de desagravamento fiscal com o intuito de fomentar a oferta do parque habitacional, designadamente através do incentivo à construção.

Novo pacote fiscal para a habitação

O Governo aprovou um novo conjunto de incentivos fiscais destinados à construção, reabilitação, aquisição e arrendamento habitacional.

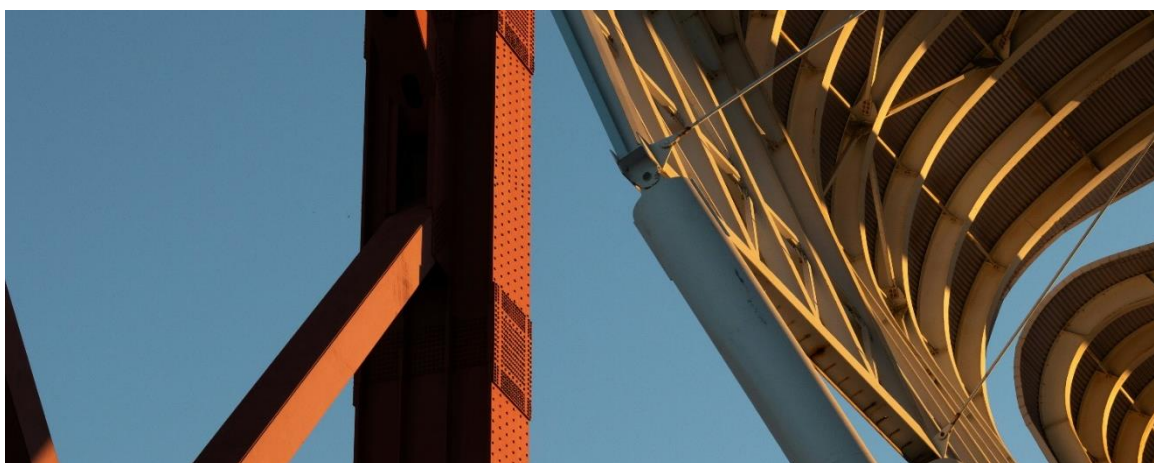
Entre as principais medidas destacam-se:

- **Novo regime de reinvestimento**
- **Suspensão do prazo de reinvestimento**
- **Tributação autónoma de 10% sobre rendas moderadas**
- **Tributação de apenas 50% de determinados rendimentos prediais em sede de IRC e categoria B de IRS**
- **IVA de 6% em determinadas empreitadas de construção e reabilitação**
- **Regime de restituição parcial de IVA na construção de habitação própria e permanente**
- **Benefícios fiscais em IRS, IRC, IMT e Imposto do Selo;**
- **Criação dos regimes CIA e RSAA.**

Os regimes dos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA) e do Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA) serão objeto de análise autónoma em futuras publicações.

As medidas produzem efeitos de forma faseada entre 2026 e 2032.

Analisamos abaixo as principais alterações.



Os benefícios em sede de IRS também abrangem não residentes.

Principais alterações em sede de IRS

1) Novo regime de reinvestimento

O regime de reinvestimento do Código do IRS é ampliado. Tanto residentes como não residentes passam a poder beneficiar deste regime relativamente à alienação de imóveis habitacionais que não constituam habitação própria e permanente. Nos termos desta nova modalidade de reinvestimento, beneficiam da exclusão de tributação os sujeitos passivos que reinvestam o valor de venda de imóveis destinados a habitação, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel vendido, em novos imóveis, situados em território nacional, destinados ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites máximos definidos nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, conceito adiante esclarecido. O reinvestimento deverá ser efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da venda. Também se prevê expressamente a possibilidade de reinvestimento parcial.

2) Suspensão do prazo de reinvestimento

Ainda no regime do reinvestimento, é aditado um mecanismo de suspensão do prazo de reinvestimento de 36 meses em caso de incumprimento, por facto superveniente não imputável ao contribuinte e objeto de ação judicial, da aquisição ou construção da nova habitação própria e permanente, permitindo diferir a tributação das mais-valias.

3) Tributação autónoma de 10% sobre rendas moderadas

É aditado um novo artigo 45.º-C ao EBF, através do qual se reduz para 10% a taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais de residentes e não residentes derivados de contratos de arrendamento habitacional com rendas moderadas até 31.12.2029. Simetricamente, no artigo 101.º do Código do IRS, quando seja devida retenção na fonte por conta do imposto devido a final, passa a prever-se essa mesma taxa de 10%.

- 4) No que toca às deduções à coleta em sede de IRS, aumenta-se o limite da dedução anual das rendas de habitação para 900 EUR em 2026 e 1000 EUR a partir de 2027.

O agravamento de IMT para não residentes é discriminatório e poderá ser contrário ao princípio da liberdade de capitais previsto no Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia.

Principais alterações para os particulares e empresas no EBF e IMT

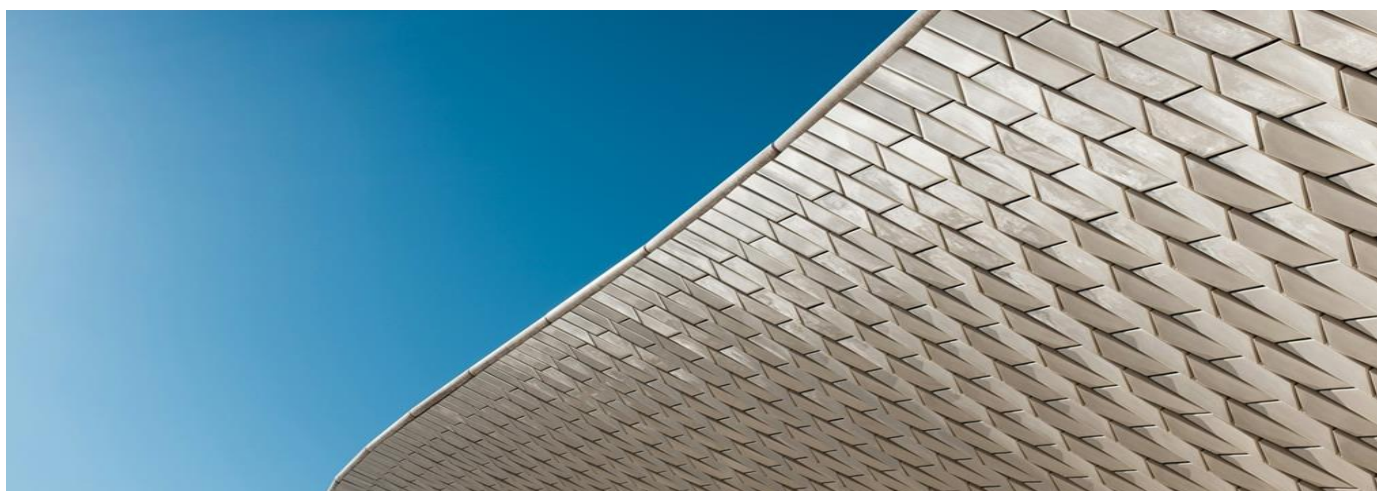
- 5) **Tributação de apenas 50% de determinados rendimentos prediais em sede de IRC e categoria B de IRS**

O novo artigo 45.º-C do EBF prevê também que os rendimentos prediais derivados de contratos de arrendamento habitacional com rendas moderadas até 31.12.2029 passam a ser considerados em apenas 50% quando obtidos por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS com contabilidade organizada em sede de categoria B.

- 6) Fixa-se, para não residentes, uma taxa de IMT de 7,5% na aquisição de habitação, salvo se os adquirentes se tornarem residentes ou afetarem o imóvel a arrendamento habitacional com rendas moderadas. Regista-se que esta discriminação poderá ser contrária ao princípio da liberdade de capitais previsto no Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia.

Preços moderados de renda e venda

- 7) Com especial relevo para o diploma, fixam-se os seguintes conceitos:
 - a. Renda moderada: renda mensal que não exceda 2 325 EUR (correspondente a 2,5 vezes a retribuição mínima mensal garantida de 2026), e
 - b. Preço moderado de venda: preço de venda que não ultrapasse 660 982 EUR, correspondente ao limite superior do 2.º escalão da alínea b) do artigo 17.º do Código do IMT, na redação conferida pela Lei n.º 73-A/2025, de 30 de dezembro. Prevê-se ainda a possibilidade de atualização futura destes valores por portaria, em linha com o coeficiente anual de atualização das rendas previsto no NRAU.



IVA na Construção/Reabilitação para Habitação

8) IVA de 6% em determinadas empreitadas de construção e reabilitação

É aditada a verba 2.42 à Lista I do Código do IVA, composta pelas verbas 2.42.1 e 2.42.2, através das quais se permite a aplicação temporária da taxa reduzida de 6%:

- a. A empreitadas de construção e reabilitação de imóveis destinados a habitação própria e permanente (HPP) ou a arrendamento habitacional, desde que respeitados os limites de preço de venda ou tetos moderados de renda, tal como previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do presente Decreto-Lei; e
- b. A empreitadas relativas a prédios urbanos para arrendamento abrangido por Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA).

As condições para beneficiar da verba 2.42.1 são parcialmente fixadas no artigo 10.º do Decreto-Lei, ainda que a nova verba também remeta para legislação especial.

Em caso de incumprimento das condições, o artigo 11.º impõe a regularização do IVA a favor do Estado, com regimes diferenciados e aplicação de juros compensatórios e outras penalidades. Em relação a este ponto, clarifica-se que a efetiva afetação a HPP pelo adquirente não é uma das condições da nova verba 2.42.1.

Caso o imóvel, vendido para HPP, não seja afeto, pelo adquirente, a esse fim no prazo de seis meses a contar da data da aquisição, não haverá perda da taxa reduzida em sede de IVA, mas aplicar-se-á um agravamento de IMT de 10% sobre o valor tributável. Excetuam-se os casos em que a não afetação resulte de circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 26 do artigo 10.º do CIRS.

Regime de restituição parcial do IVA em construção de Habitação Própria e Permanente (HPP)

9) Regime de restituição parcial de IVA na construção de habitação própria e permanente

O Anexo II do Diploma estabelece um regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de HPP, fora do âmbito empresarial. Este benefício depende do cumprimento das seguintes condições:

- a. (i) O valor patrimonial inscrito na matriz ou (ii) o valor de aquisição do terreno, acrescido dos custos de construção, excluindo o valor do IVA, se superior àquele, não pode exceder o conceito de valor moderado de venda, tal como definido nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei e acima descrito;
- b. Que a exigibilidade do IVA ocorra até 31.12.2032;
- c. Que a afetação do imóvel a HPP ocorra no prazo de 6 meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização e se mantenha por um período mínimo de 12 meses;
- d. Que a despesa esteja devidamente documentada e seja comunicada à Autoridade Tributária.

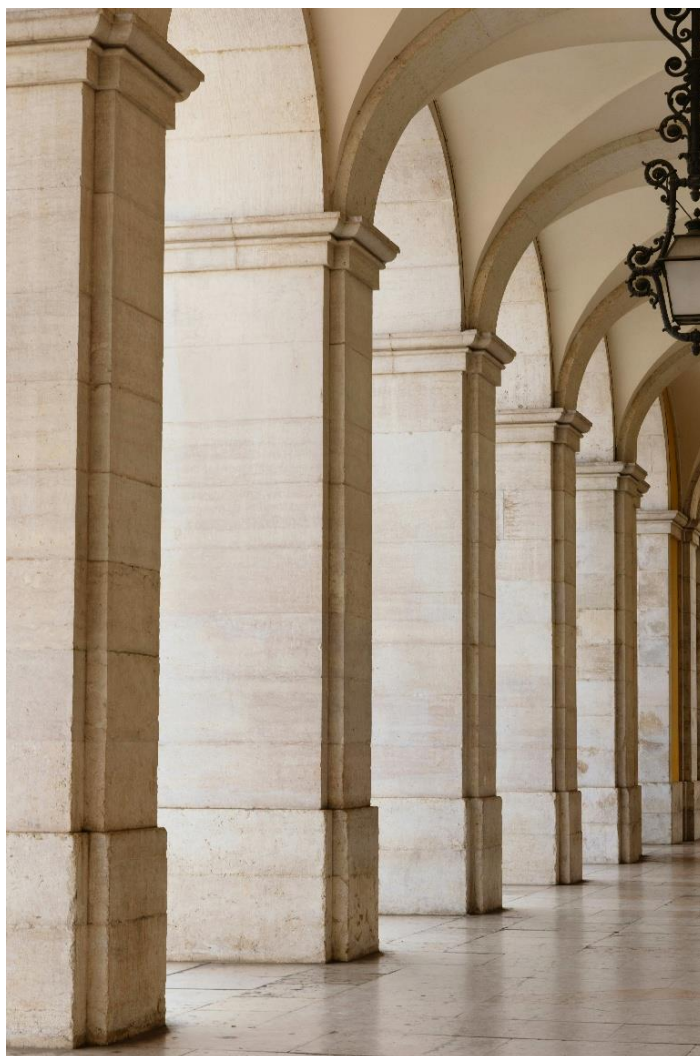
A restituição corresponde à diferença entre a taxa normal e a taxa reduzida que seria aplicável se a empreitada dela beneficiasse.

10) As novas verbas acima descritas, assim como o novo regime de restituição de IVA, aplicam-se às empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas 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.

Nos termos do diploma, entende-se por iniciativa procedimental, designadamente:

- a. Nos casos de obras sujeitas a licenciamento, a apresentação do pedido de licenciamento;
- b. No caso de obras objeto de comunicação prévia, a apresentação da comunicação prévia;
- c. No caso de obras isentas de controlo prévio:
 - i. A apresentação do parecer prévio previsto no n.º 2 do artigo 7.º do RJUE, nos casos previstos nesse artigo; ou
 - ii. A apresentação da informação sobre o início dos trabalhos, nos restantes casos.

11) É alargado o mecanismo de inversão do sujeito passivo (autoliquidação) aos sujeitos passivos isentos de IVA no âmbito da verba 2.42 acima referida. Assim, nas suprarreferidas empreitadas de construção ou reabilitação, o IVA deixa de ser entregue ao Estado pelo prestador no momento da faturação, passando a ser autoliquidado pelo adquirente. Na prática, esta solução permite um diferimento financeiro do momento de entrega do imposto ao Estado, com potencial impacto positivo na tesouraria dos operadores abrangidos.



Notas Finais

O presente Decreto-Lei revoga os n.ºs 68/2019 e 69/2019, substituindo o anterior Programa de Apoio ao Arrendamento pelo RSAA, com normas transitórias para contratos e programas municipais existentes.

As alterações introduzidas pelo diploma produzem efeitos de forma faseada. Enquanto as medidas em sede de IRS, EBF e IVA são aplicáveis desde 1 de janeiro de 2026, os regimes CIA e RSAA apenas entram em vigor em 1 de setembro de 2026. Alguns dos efeitos previstos pelo diploma prolongam-se ainda até 2029 e 2032.

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, consagra importantes alterações com impacto direto na tributação, tanto para particulares como para investidores. É fundamental que ambos procurem o devido aconselhamento jurídico-fiscal relativamente à sua situação concreta.



Nota Legal

Esta publicação tem carácter meramente informativo e não constitui aconselhamento jurídico ou fiscal. A informação nela contida não dispensa a consulta de profissionais qualificados para a análise de casos concretos.

Porquê a Spear Legal?

A Spear Legal é uma sociedade de advogados com foco em fiscalidade e contencioso tributário, assessorando empresas nacionais e internacionais em decisões jurídicas complexas.

A nossa equipa é composta por profissionais seniores, com sólida experiência técnica e forte contacto com a aplicação prática da lei em contextos complexos. Acompanhamos de forma próxima a evolução legislativa e regulamentar nos setores-chave da economia, transformando essa análise em contributos claros, práticos e estrategicamente relevantes.

Assentamos ainda num forte investimento em inteligência artificial e tecnologia aplicada ao direito, integrando essas ferramentas de forma transversal na análise jurídica e no apoio à tomada de decisão.

Esta Spear Point foi preparada por **António Gaspar Schwalbach** e **Maria Francisca Quaresma**. Para mais esclarecimentos, por favor contactar a Spear Legal através de info@spearlegal.pt.



Av. da Liberdade, 245, 4.ºA
1250-143 Lisboa
Portugal