

SPEAR. POINT.

Nº2
24 jun 2026

Novo Pacote Fiscal para a
Habitação 2026

Novos incentivos ao arrendamento habitacional

Regimes CIA e RSAA

Regimes dos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA) e o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA)

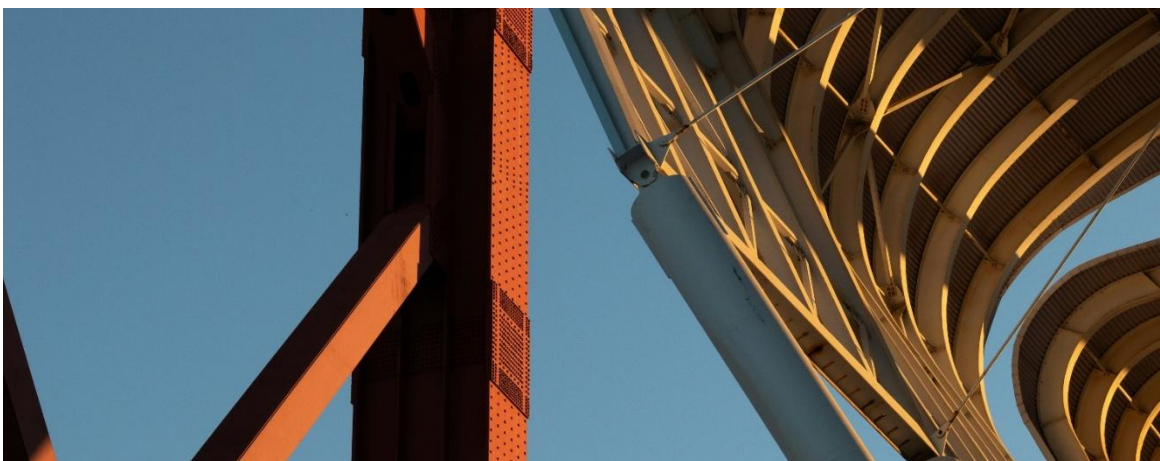
Na sequência da nossa SPEAR POINT n.º 1 sobre o novo pacote fiscal para a habitação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, analisamos agora, em detalhe, dois dos instrumentos centrais do diploma: o CIA e o RSAA.

Em síntese:

- O CIA dirige-se sobretudo a investidores com capacidade de desenvolver projetos de escala, oferecendo um pacote de benefícios relevante, mas exigindo compromissos de longo prazo, disciplina de execução e sujeição a mecanismos de resolução com recuperação de benefícios. Aqui, o legislador introduziu uma salvaguarda específica, mitigando o risco de alterações legislativas que quebrem o equilíbrio económico financeiro do contrato.
- O RSAA funciona como um “estatuto fiscal” para contratos de arrendamento com rendas abaixo de um teto de mercado, procurando conciliar previsibilidade de receita líquida para o senhorio (via isenção) com proteção do inquilino através de limites de renda e prazos mínimos, mas sem cláusula própria de reequilíbrio em caso de mudanças futuras.

Em ambos os casos, a análise custo benefício depende de cada projeto concreto (tipologia de ativo, localização, estrutura de financiamento, horizonte temporal e perfil dos arrendatários). É, por isso, fundamental avaliar, caso a caso, a adesão ao CIA, a qualificação de contratos como RSAA e o impacto agregado no retorno líquido do investimento.

Analisamos abaixo os dois regimes.



Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)

O CIA é um regime contratual entre investidores privados e o Estado (representado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou “IHRU”) que visa incentivar projetos de construção e reabilitação destinados ao arrendamento habitacional, através de benefícios fiscais relevantes e de enquadramento jurídico estável.

Quem pode beneficiar e para que tipo de projetos?

O regime aplica-se a investimentos em imóveis para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional, com as seguintes características essenciais:

1. Pelo menos 700/1000 da área de construção dos edifícios abrangidos deve ser destinada a arrendamento habitacional (podendo o remanescente ser afeto a usos complementares ou compatíveis com a habitação).
2. As rendas praticadas têm de respeitar os limites de “renda moderada”, *i.e.*, 2 325 EUR (renda mensal que não exceda 2,5 vezes a retribuição mínima mensal de 2026, com possibilidade de atualização).
3. Só podem celebrar um CIA investidores que, entre outros requisitos, tenham capacidade técnica e de gestão, contabilidade organizada, lucros não determinados por métodos indiretos e situação fiscal e contributiva regularizada.

Forma, conteúdo e duração dos contratos

O CIA é celebrado entre o investidor e o IHRU, I. P., ao abrigo de minuta aprovada por despacho conjunto das Finanças e Habitação.

O contrato:

1. Identifica os imóveis e a área de construção abrangida.
2. Define os benefícios fiscais aplicáveis.
3. Fixa limites de renda e as regras de atualização.
4. Estabelece prazos de execução e de afetação a arrendamento.

A duração do contrato é, em regra, de até 25 anos a contar da respetiva celebração, podendo coincidir com o prazo do contrato de parceria em parcerias público privadas.

Benefícios fiscais principais

O CIA concentra, num único instrumento, um conjunto alargado de benefícios, dependentes de deliberação municipal em parte dos casos:

1. IMT

Isenção de IMT na aquisição de:

- a. terrenos e prédios para construção ou reabilitação destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento;
- b. prédios/frações já construídos para arrendamento no âmbito do CIA.

2. Imposto do Selo

Isenção de imposto do selo sobre as transmissões dos imóveis abrangidos.

3. IMI e AIMI

- a. Isenção de IMI por até 8 anos;
- b. Redução de 50 % de IMI no período remanescente do CIA (limitada pelos tetos do regime financeiro das autarquias);
- c. Isenção total de AIMI durante a vigência do CIA.

4. IVA

- a. Aplicação da taxa reduzida de 6 % (verba 2.42.2 da Lista I do CIVA) às empreitadas de construção/reabilitação dos imóveis abrangidos pelo CIA;
- b. Restituição de 50 % do montante equivalente ao IVA suportado em serviços de arquitetura, engenharia, projetos e estudos relativos à construção/reabilitação (excluindo obras de urbanização).



5. Tributação de organismos de investimento alternativo

Redução de 50 % da taxa da verba 29.2 da TGIS em função da proporção de ativos detidos por

organismos de investimento alternativo que estejam abrangidos por CIA.

A concessão de isenções de IMT, IMI e reduções de IMI depende de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, o que significa que o impacto efetivo do regime será assimétrico consoante a política fiscal de cada município.

Obrigações de afetação, riscos de perda de benefícios e salvaguarda para investidores

O regime é exigente do ponto de vista do cumprimento:

1. As habitações abrangidas devem ser objeto de contratos de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento:
 - a. No prazo máximo de 5 anos (imóveis a construir/reabilitar) ou de 1 ano (imóveis já construídos) após a assinatura do CIA;
 - b. Mantendo contratos em vigor por pelo menos 8 meses por ano de vigência do CIA, salvo impedimento justificado.
2. O IHRU pode propor a resolução do CIA em caso de:
 - a. Incumprimento das condições e obrigações contratuais imputável ao investidor;
 - b. Incumprimento de obrigações fiscais ou contributivas;
 - c. Recusa injustificada em prestar informações ou prestação de informações falsas.
3. A resolução implica a perda parcial dos benefícios fiscais já usufruídos, com pagamento à AT de:
 - a. 100 % dos benefícios se o incumprimento ocorrer nos primeiros 10 anos;

- b. 50 % se ocorrer posteriormente, mas antes dos últimos cinco anos;
- c. 30 % se ocorrer nos últimos cinco anos, acrescidos de juros compensatórios.

A posição contratual no CIA só pode ser transmitida mediante autorização e mantendo a totalidade dos

imóveis afetos ao arrendamento, o que condiciona a alienação dos ativos e exige planeamento prévio das estruturas de saída.

Por fim, o diploma contém uma cláusula de salvaguarda específica para os investidores em CIA nos termos da qual as alterações legislativas e regulamentares que modifiquem o regime de fixação e atualização de rendas ou outro regime contratual relevante e que afetem o equilíbrio económico financeiro dos contratos celebrados ao abrigo de um CIA conferem ao investidor o direito a indemnização, nos termos do artigo 282.º do Código dos Contratos Públicos.



Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA)

O RSAA substitui o antigo Programa de Apoio ao Arrendamento (DL n.º 68/2019), sendo o propósito do legislador criar um regime mais simples e automático para contratos de arrendamento com rendas abaixo de um teto de mercado, com contrapartida de um benefício fiscal muito relevante: isenção total de IRS/IRC sobre os rendimentos prediais.

Âmbito e tipologia de contratos

O regime aplica-se a:

1. Contratos de arrendamento, arrendamento para subarrendamento e subarrendamento habitacional de:
 - a. Prédios urbanos ou mistos;
 - b. Frações autónomas;
 - c. Partes de prédio suscetíveis de utilização autónoma;
 - d. Partes de habitação (quartos), desde que cumpridos requisitos mínimos de autonomia, acesso e ventilação.
2. Programa aprovados pelos municípios e entidades intermunicipais com finalidade de promoção de oferta em arrendamento acessível.

O regime abrange tanto residência permanente como residência temporária (designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos), desde que o arrendatário tenha residência fiscal noutra concelho.

Limites de renda e prazos mínimos

Os contratos qualificados como “arrendamento acessível” têm de respeitar cumulativamente:

1. Limite máximo de renda mensal¹

O limite máximo da renda mensal é definido por tipologia, em portaria conjunta Finanças/Habitação, baseado em 80 % da mediana de rendas do concelho divulgada pelo INE.

O valor da renda é atualizado automaticamente pelo coeficiente anual do NRAU.

2. Prazos contratuais mínimos

a) Residência permanente: mínimo de 3 anos;

b) Residência temporária: mínimo de 3 meses, renovável enquanto se mantiver a finalidade temporária.

Benefício fiscal: isenção de IRS/IRC sobre rendas

Os rendimentos prediais decorrentes de contratos que cumpram o RSAA estão isentos de IRS e de IRC.

Se o contribuinte optar pelo englobamento em IRS, os rendimentos isentos contam para efeitos de taxa marginal, como rendimentos isentos com progressividade.

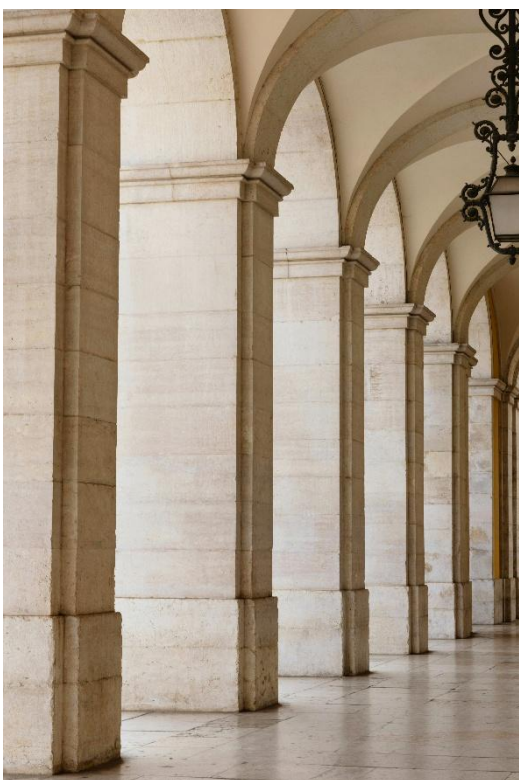
A aplicação do regime pressupõe um procedimento declarativo simples:

1. O senhorio submete, através de plataforma do IHRU, até 15 de janeiro do ano seguinte:

a. Cópia do contrato;

b. Comprovativo de comunicação do contrato no Portal das Finanças.

2. O IHRU comunica à AT, até final de fevereiro, os contratos que cumprem os requisitos, passando a aplicar-se a isenção a partir da data de celebração do contrato.



¹ Estes tetos de renda não incluem as despesas previstas no artigo 1078.º do Código Civil (condomínio, serviços, etc.), que podem ser repercutidas à parte.

O benefício abrange também as renovações contratuais e mantém-se em caso de transmissão do imóvel, desde que o contrato se mantenha em vigor.

Incumprimento e perda de benefícios (sem cláusula de reequilíbrio)

O incumprimento das condições do RSAA (por exemplo, subida da renda acima do limite ou redução do prazo contratual) implica a perda dos benefícios fiscais desde o momento do incumprimento, nomeadamente, a obrigação de regularizar a diferença de imposto que teria sido devido, acrescida de juros compensatórios.

O procedimento será conduzido pelo IHRU, com prévia audiência dos interessados, e suspensão do prazo de caducidade do direito à liquidação enquanto decorre o procedimento.

Ao contrário do CIA, o RSAA não contém qualquer cláusula de reequilíbrio económico financeiro ou direito a indemnização em caso de alteração futura do regime.

Programas municipais e arrendamento acessível público

O RSAA articula-se com os programas municipais de arrendamento acessível e com contratos celebrados por entidades públicas:

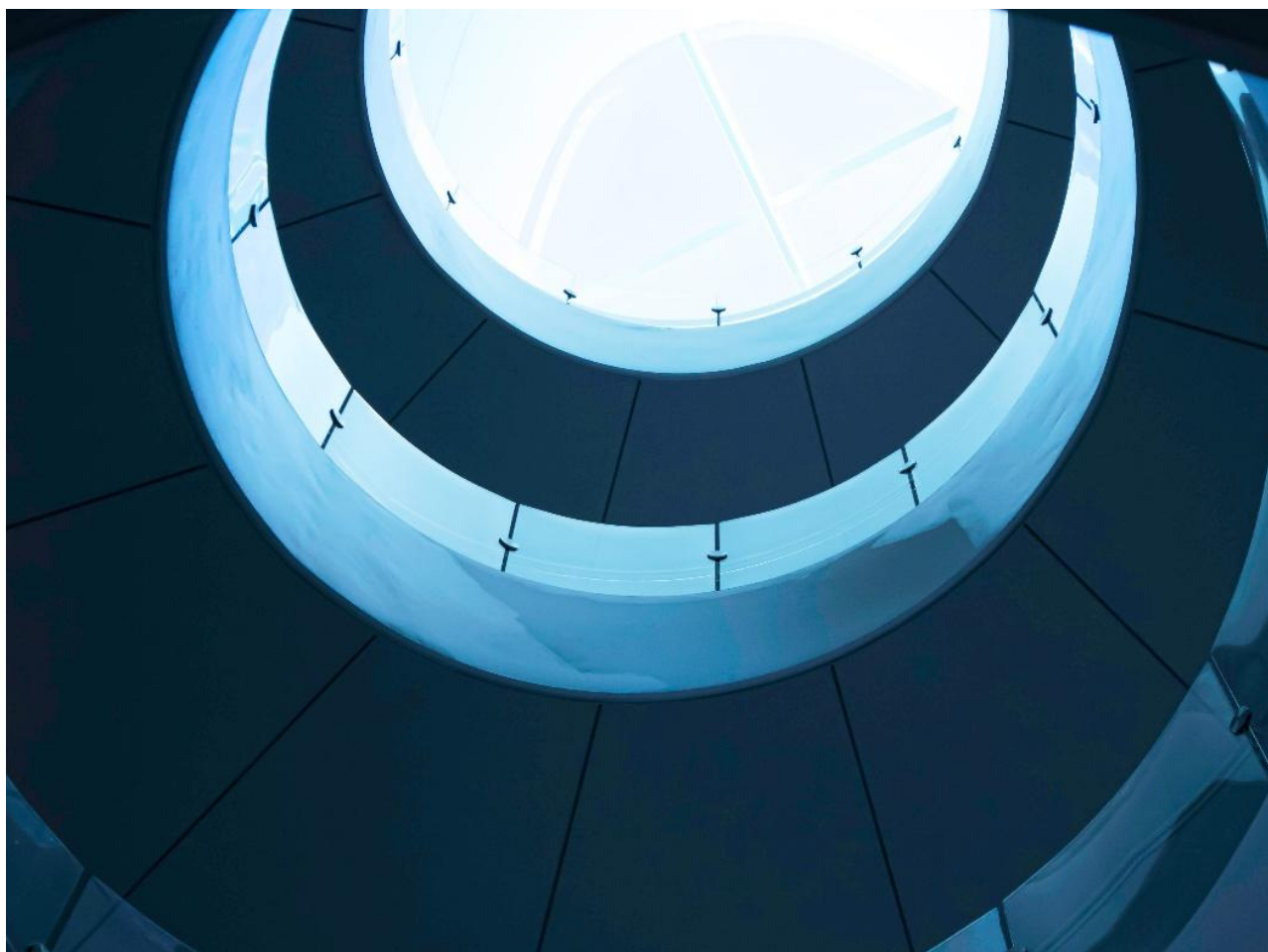
1. Os programas municipais de arrendamento acessível que respeitem os limites de renda e prazos do RSAA beneficiam da mesma isenção fiscal para os contratos integrados nesses programas, após registo e validação pelo IHRU.
2. As entidades públicas podem celebrar contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional ao abrigo do RSAA, sendo estes considerados contratos de “renda reduzida” para efeitos do regime de arrendamento apoiado (DL n.º 37/2018).
3. O RSAA é igualmente mecanismo de transição entre regimes de arrendamento público, designadamente nos termos da Lei n.º 83/2019, permitindo acomodar alterações de enquadramento

sem perda automática de benefícios para arrendatários e senhorios.

Revogação do Programa de Apoio ao Arrendamento e calendário de aplicação

O Decreto Lei n.º 97/2026 revoga os Decretos Leis n.os 68/2019 e 69/2019, substituindo o Programa de Apoio ao Arrendamento pelo RSAA.

Estes regimes produzem efeitos a partir de 1 setembro de 2026.



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