

Tax Alert

Estratégia "Construir Portugal"

Governo propõe novo pacote legislativo de incentivo à construção, reabilitação, venda e arrendamento de imóveis habitacionais

Sumário Executivo

No âmbito da Estratégia "Construir Portugal", o Governo apresentou à Assembleia da República, no dia 2 de dezembro, uma proposta de lei de autorização legislativa, no sentido aprovar um conjunto de incentivos fiscais à construção, reabilitação, venda e arrendamento habitacional.

Uma parte significativa das novas medidas deverão produzir os seus efeitos a 1 de janeiro de 2026. No entanto, o pedido de autorização legislativa apresentado pelo Governo terá ainda de ser discutido e votado no Parlamento e terão ainda de ser aprovados pelo Executivo os diplomas autorizados.

Os incentivos fiscais constantes das alterações legislativas propostas são destinados a imóveis objeto de venda ou arrendamento a valores considerados moderados e incluem, entre outros, uma redução do IVA sobre a aquisição de serviços de construção e desagravamento do IRC ou IRS sobre rendimentos prediais, bem como isenções de IMT, Imposto do Selo, IMI e AIMI para investidores e proprietários que celebrem acordos de investimento com o Estado.



Shape the future
with confidence

Sentido e extensão da proposta de autorização legislativa apresentada pelo Governo

A autorização legislativa solicitada pelo Governo tem como principal sentido e extensão:

- A aprovação de incentivos fiscais à construção, reabilitação, venda e arrendamento de imóveis habitacionais cujo valor de aquisição para habitação ou de renda mensal sejam considerados moderados, ou de habitações a custos controlados;
- A aprovação do regime dos contratos de investimento para arrendamento ("CIA"), incluindo os benefícios fiscais aplicáveis neste contexto;
- A aprovação de um regime simplificado de arrendamento acessível ("RSAA"), incluindo os respetivos benefícios fiscais.

Para efeitos dos incentivos fiscais previstos, os valores de renda mensal moderada e de preço moderado de venda, não podem exceder:

- No caso da renda mensal moderada, 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal prevista para 2026 (i.e., EUR 2.300);
- No caso do preço moderado de venda, o limite superior do 2.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º Código do IMT, na sua redação atual (i.e., EUR 648.022).

Os limites acima podem ser objeto de atualização por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, de acordo com o fator de atualização previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano ("NRAU"), resultante da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses.

Incentivos fiscais à construção, reabilitação, venda e arrendamento de imóveis a valores moderados

Taxa reduzida de IVA de 6% sobre empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados a venda para habitação própria e permanente ou arrendamento habitacional

A taxa reduzida de IVA de 6% será aplicável a empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados à venda para habitação própria permanente do adquirente ou para arrendamento habitacional, respetivamente, a preço de venda e renda mensal moderados.

No caso da venda, a mesma deverá ocorrer no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização do imóvel.

No caso de arrendamento para habitação:

- O mesmo deverá ser isento de IVA;
- O primeiro contrato de arrendamento deve entrar em vigor no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização do imóvel;
- O imóvel deverá ser objeto de arrendamento em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os

primeiros 5 anos após a emissão da documentação acima referida.

Em caso de imóvel em regime de propriedade horizontal ou composto por divisões suscetíveis de utilização independente, a taxa reduzida é aplicável à parte da empreitada proporcional à área bruta de construção do edifício ou das frações e área excedente à de implantação correspondente às frações efetivamente destinadas às finalidades acima.

O regime aplica-se ao IVA exigível a partir de 1 de janeiro de 2026 e até 31 de dezembro de 2032, quanto a prestações de serviços relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedural se inicie entre 23 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029.

Caso deixe de se verificar alguma das condições acima, o sujeito passivo deve regularizar o imposto em falta a favor do Estado, através da submissão de declaração periódica de substituição.

Exclusão de 50% em IRC dos rendimentos prediais

Para efeitos de determinação do lucro tributável sujeito a IRC, os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação sujeitos a rendas moderadas são considerados apenas em 50%.

Esta exclusão será apenas aplicável aos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029.

Redução da taxa de IRS aplicável aos rendimentos prediais

A taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação sujeitos a rendas moderadas é reduzida para 10%.

Esta taxa é aplicável aos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029 e não prejudica a aplicação de regimes mais favoráveis (e.g., a isenção de IRS sobre rendas acessíveis).

Organismos de investimento coletivo de apoio ao arrendamento

O regime fiscal previsto no artigo 24.º-A do EBF é revisto para passar a abranger Organismos de Investimento Alternativo ("OIA"):

- Constituídos ou cujos documentos constitutivos sejam alterados até 31 de dezembro de 2029;
- Cujos documentos constitutivos prevejam que o respetivo ativo seja composto em 5% ou mais por direitos de propriedade ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis que sejam objeto de contratos celebrados ao abrigo do RSAA ou de outros diplomas que promovam o arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis; e
- Cujo ativo, na percentagem mínima acima, atendendo ao valor de balanço relativo ao último dia do período de tributação imediatamente anterior ao dos rendimentos auferidos sejam objeto de contratos celebrados ao abrigo do RSAA ou de outros diplomas conforme acima.

Relativamente aos OIA elegíveis:

- Os rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais, por distribuição, que respeitem a resultados do período de tributação imediatamente anterior, são tributados à taxa de 5% na proporção correspondente aos rendimentos resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional previstos acima;
- Aos restantes rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais, por distribuição ou mediante operação de resgate ou liquidação, é, para efeitos de IRS ou de IRC, deduzido um montante correspondente à percentagem de exclusão aplicável consoante a percentagem do ativo do OIA elegível para efeitos do regime, de acordo com a tabela seguinte:

Ativo elegível	Exclusão de tributação
Mais de 5% até 10%	2,5%
Mais de 10% até 15%	5%
Mais de 15% até 25%	7,5%
Mais de 25% a 50%	15%
Mais de 50%	30%

- Aos OIA que se enquadrem nos dois últimos escalões da tabela acima é aplicável uma redução em 25% da taxa de Imposto do Selo aplicável sobre o valor líquido global do OIA.

Reinvestimento de valores de realização na aquisição de imóvel destinado ao arrendamento para habitação com renda moderada

É previsto o alargamento do regime do reinvestimento dos valores de realização com a transmissão de imóveis destinados a habitação quando o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição de outro imóvel situado em território nacional, destinado ao arrendamento para habitação com renda moderada.

Para efeitos do regime:

- O reinvestimento deve ser efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à data da realização;
- Deve ser celebrado contrato de arrendamento nos seis meses contados do reinvestimento ou, se posterior, da data de realização da mais-valia;
- O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento deve ser objeto de contrato de arrendamento habitacional, durante, pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos após o reinvestimento, salvo impedimento justificado;

Esta medida será aplicável até 31 de dezembro de 2029.

Benefícios fiscais aplicáveis a arrendatários e adquirentes de habitações de custos controlados

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem aprovar, relativamente à primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, quando se trate de habitações de custos controlados, uma isenção de IMT e Imposto do Selo aplicável a imóveis de valor até EUR 330.539.

Ficam excluídos dos benefícios fiscais previstos no RSAA os sujeitos passivos que sejam proprietários de prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores.

Contatos de investimento para arrendamento habitacional (“CIA”)

É prevista a possibilidade de concessão de benefícios fiscais através de CIA com o Estado representado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (“IHRU, I. P.”), com um período de vigência de até 25 anos a contar da respetiva celebração.

Investimentos e investidores elegíveis

São elegíveis para efeitos de celebração de CIA os investimentos em que:

- A área de construção de edifícios a destinar a arrendamento habitacional corresponda, pelo menos, a 700/1000 da totalidade da área de construção de edifícios abrangida (podendo o remanescente ser afeto a usos complementares ou compatíveis com a habitação);
- O valor mensal da renda dos contratos de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional não excede os limites de renda moderada.

Entre outras condições, apenas são elegíveis os investidores que:

- Tenham capacidade técnica e de gestão, bem como contabilidade organizada;
- Apresentem a situação tributária e contributiva regularizada.

Benefícios fiscais

Aos CIA são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção de IMT e Imposto do Selo na aquisição de terrenos para construção ou prédios urbanos ou mistos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional;
- Isenção do IMI, relativamente aos imóveis referidos acima, por um período de até 8 anos, a contar do ano da aquisição dos imóveis, inclusive;
- Redução de 50 % da taxa de IMI relativamente aos imóveis referidos acima, durante o período remanescente de vigência do CIA, com o limite máximo de 5 anos, prorrogáveis por iniciativa do Município, por igual período;

- Isenção do Adicional ao IMI relativamente aos imóveis referidos acima durante todo o período de vigência do CIA;
- Aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas de construção ou reabilitação dos imóveis referidos acima;
- Restituição de 50% do montante equivalente ao IVA suportado em serviços de arquitetura, projetos e estudos relacionados com a construção ou reabilitação dos imóveis referidos acima;
- Redução de 50% da taxa de Imposto do Selo aplicável sobre o valor global do ativo de OIA, em função da proporção dos ativos detidos pelo OIA objeto de contratos de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo CIA.

Os benefícios fiscais em sede de IMT e IMI dependem de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

Condições adicionais

Os imóveis devem ser objeto de contratos de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional, nos termos do CIA, não podendo ser excedidos os seguintes prazos, contados da assinatura do CIA:

- No caso de terrenos ou prédios para construção ou reabilitação e arrendamento, 5 anos;
- No caso de prédios urbanos para arrendamento, 1 ano.

Reequilíbrio económico-financeiro

As alterações legislativas e regulamentares que alterem o regime de fixação e atualização de rendas ou outro regime contratual relevante que afete o equilíbrio económico-financeiro dos contratos celebrados ao abrigo de um CIA, conferem ao investidor o direito a indemnização nos termos do Código dos Contratos Públicos.

Resolução do CIA

A resolução do CIA por motivo previsto no regime implica a perda dos benefícios fiscais atribuídos pelo CIA até à data da notificação da resolução e a reposição de um montante entre 30% a 100% dos benefícios, dependendo do número de anos em falta para o termo do prazo de vigência do CIA.

Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (“RSAA”)

É previsto um regime aplicável a contratos de arrendamento acessível que passa a aplicar-se em substituição do Programa de Apoio ao Arrendamento, que é revogado.

Contratos abrangidos

São abrangidos pelo regime os contratos:

- Em que a renda mensal seja igual ou inferior ao limite máximo por tipologia a definir em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, tendo por base 80% da mediana de valores de renda divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P. (“INE, I.P.”) para o concelho do locado, os quais são objeto de atualização automática de acordo com o fator de atualização previsto no NRAU, resultante da variação

do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses;

- Com um prazo mínimo de 3 anos, no caso de contrato para residência permanente.

Regime fiscal

Os rendimentos obtidos com contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional que observem as condições do RSAA são isentos de tributação em IRS e IRC.

Caso o contribuinte opte pelo englobamento dos rendimentos prediais para efeitos de IRS, os rendimentos isentos ao abrigo do RSAA são obrigatoriamente englobados para efeito de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

Incumprimento

O incumprimento das condições previstas no RSAA implica a regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago, acrescida de juros compensatórios.

Outras medidas fiscais

Aumento das deduções associadas ao pagamento de rendas de habitação

O limite da dedução anual, pelos arrendatários, em sede de IRS, das rendas pagas no âmbito de contratos de arrendamento habitacional é aumentado, sendo o aumento progressivo, para EUR 900 em 2026 e para EUR 1.000 a partir de 2027, inclusive, sem prejuízo da possibilidade de majoração nos casos de contribuintes com um rendimento coletável igual ou inferior a EUR 30.000.

Agravamento da taxa de IMT na aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas por não residentes

É previsto um agravamento para 7,5% da taxa de IMT a aplicar na aquisição, por não residentes, de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, salvo quando:

- O imóvel seja destinado ao arrendamento habitacional com renda moderada no prazo de 6 meses após a aquisição e por um período não inferior a 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros 5 anos após a aquisição;
- O adquirente tenha sido no passado residente para efeitos fiscais em Portugal ou se torne residente no prazo de 2 anos contados da data de aquisição do imóvel.

Como pode a EY ajudar?

A EY, dada a sua vasta experiência nas matérias abordadas acima, designadamente em matéria fiscal e de consultoria em urbanismo e políticas públicas, está disponível para prestar todos os esclarecimentos que se mostrem adequados à análise das novas medidas, bem como à estimativa dos impactos e oportunidades que as mesmas podem apresentar para os contribuintes.

Para informação adicional, contacte:

Pedro Fugas Pedro.Fugas@pt.ey.com

Bruna Melo Bruna.Melo@pt.ey.com

Amílcar Nunes Amilcar.Nunes@pt.ey.com

Anabela Silva anabela.silva@pt.ey.com

António Neves Antonio.Neves@pt.ey.com

Joana Freitas Joana.Aranda-Freitas@pt.ey.com

EY | Building a better working world

Sobre a EY

A EY tem como propósito construir um mundo melhor de negócios, ajudando a criar valor a longo prazo para os seus clientes, colaboradores e a sociedade, bem como a gerar confiança nos mercados.

Dotados de informação e de tecnologia, várias equipas da EY, em mais de 150 países, asseguram confiança através da auditoria e ajudam os seus clientes a crescer, transformar e operar.

Através de serviços de auditoria, consultoria, fiscalidade, transações, estratégia e serviços jurídicos, as equipas da EY pretendem colocar melhores perguntas para encontrar novas respostas para as complexas questões que o nosso mundo enfrenta hoje.

All in to shape the future with confidence.

EY refere-se à organização global, e pode referir-se a uma ou mais firmas-membro da Ernst & Young Global Limited, cada uma das quais uma entidade juridicamente distinta. A Ernst & Young Global Limited, firma sediada no Reino Unido, limitada por garantia, não presta serviços a clientes. Informações sobre como a EY recolhe e utiliza dados pessoais e uma descrição dos direitos que os titulares dos dados têm ao abrigo da legislação de proteção de dados estão disponíveis em ey.com/pt_pt/legal-and-privacy.

As firmas-membro da EY não prestam serviços jurídicos quando tal seja vedado pela legislação local. Para mais informação sobre a nossa organização, por favor visite ey.com.

© 2025 Ernst & Young, SA

All Rights Reserved.

Este material foi preparado para fins meramente informativos e não se destina a ser considerado como aconselhamento contabilístico, fiscal, ou outro aconselhamento profissional. Por favor, consulte-nos para aconselhamento específico.

ey.com