

22 de maio de 2026

# Tax Alert

Estratégia “Construir Portugal”

## Pacote de incentivos fiscais à construção, reabilitação, venda e arrendamento de habitacionais entra em vigor

### Sumário Executivo

No âmbito da Estratégia “Construir Portugal”, foi publicado, no dia 20 de maio de 2026, o Decreto-Lei n.º 97/2026, que estabelece um conjunto de incentivos fiscais à construção, reabilitação, venda e arrendamento de imóveis habitacionais.

As medidas fiscais previstas neste diploma aplicam-se a promotores, investidores, proprietários e arrendatários de imóveis habitacionais e pretendem promover uma resposta integrada às dificuldades de acesso à habitação, através da criação de incentivos que estimulem o aumento da oferta habitacional no país.

## **As principais medidas constantes do diploma**

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, prevê como principais medidas:

- Um conjunto de incentivos fiscais à construção, reabilitação e aquisição de imóveis destinados à habitação ou ao arrendamento ou subarrendamento de imóveis habitacionais;
- A criação do regime dos contratos de investimento para arrendamento (“CIA”), bem como dos benefícios fiscais aplicáveis neste contexto;
- A criação do regime simplificado de arrendamento acessível (“RSAA”), e respetivos benefícios fiscais;
- Outras medidas fiscais com impacto no plano da compra, venda e arrendamento de imóveis habitacionais.

Nos termos deste diploma, parte dos benefícios fiscais aí previstos aplica-se a imóveis que sejam destinados a venda por “preços moderados” ou colocados no mercado de arrendamento com “renda mensal moderada”, valores estes que não podem exceder:

- No caso do preço moderado de venda, o montante correspondente ao limite superior do 2.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º Código do IMT (EUR 660.982, em 2026);
- No caso da renda mensal moderada, o montante correspondente a 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal prevista para 2026 (i.e., EUR 2.300).

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.

Detalham-se nas secções seguintes os principais contornos dos regimes previstos no diploma.

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

#### **Taxa reduzida de IVA sobre empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados a venda para habitação própria e permanente ou arrendamento habitacional a valores moderados**

Âmbito de aplicação

A taxa reduzida de IVA (6%) será aplicável a empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados:

- À venda para habitação própria e permanente do adquirente, a preço de venda moderado; ou
- Ao arrendamento habitacional com renda mensal moderada.

Nos casos acima, a regra da inversão do sujeito passivo é sempre aplicável, sendo o IVA devido e autoliquidado pelo adquirente dos serviços de construção civil (i.e., o promotor).

Condições de aplicação

No caso de imóveis destinados a venda, a aplicação da taxa reduzida de IVA depende da verificação das seguintes condições:

- A venda ocorrer no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização do imóvel; e
- Ser feita menção expressa no título aquisitivo (escritura), à aplicação da taxa reduzida de IVA (prevista na verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA).

No caso de imóveis destinados a arrendamento para habitação, a aplicação da taxa reduzida de IVA depende, também, da verificação das seguintes condições:

- O arrendamento ser isento de IVA;
- O primeiro contrato de arrendamento 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 ser objeto de contratos de arrendamento em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros 5 anos após a emissão da documentação relativa ao início de utilização do imóvel; e
- Não ser convencionada a possibilidade de subarrendamento com renda superior ao valor de renda moderada.

Em caso de imóvel em regime de propriedade horizontal, a taxa reduzida é aplicável à parte da empreitada proporcional à área bruta de construção do edifício ou das frações e à área excedente à de implantação correspondente às frações efetivamente destinadas venda ou arrendamento nas condições acima referidas.

Incumprimento

Caso, na esfera do promotor, não se verifique ou deixe de se verificar alguma das condições acima referidas, o promotor deverá regularizar o imposto em falta a favor do Estado, acrescido de juros compensatórios, sendo ainda aplicáveis coimas caso os requisitos associados ao limite do preço de venda e/ou ao prazo máximo de venda não sejam cumpridos.

Por outro lado, na esfera do adquirente, embora cumpridas as demais condições, mas caso o imóvel não seja afeto, no prazo de seis meses a contar da data da aquisição, a habitação própria e permanente do adquirente, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, ou este não destine o imóvel exclusivamente à sua habitação própria e permanente durante os 12 meses posteriores à afetação, aplica-se um agravamento do IMT correspondente a 10% do valor sobre o qual incide este imposto (em regra, sobre o mais elevado entre o valor de aquisição ou o valor patrimonial tributário do imóvel).

Produção de efeitos

A taxa reduzida de IVA aplica-se às empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029 e abrange o imposto que

seja exigível entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2032.

Neste contexto, entende-se por iniciativa procedimental, designadamente:

- Nos casos de obras sujeitas a licenciamento, a apresentação do pedido de licenciamento;
- No caso de obras objeto de comunicação prévia, a apresentação da comunicação prévia;
- No caso de obras isentas de controlo prévio, a apresentação da informação sobre o início dos trabalhos.

Embora este regime apenas produza efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do presente decreto-lei (i.e., de 1 de julho de 2026), é prevista a possibilidade de aplicar as novas regras desde 1 de janeiro de 2026, desde que haja opção conjunta do prestador e do adquirente.

### **Restituição parcial do IVA suportado em empreitadas de construção de habitação própria e permanente**

#### Âmbito de aplicação

O regime prevê a restituição parcial do IVA suportado por pessoas singulares na contratação de empreitadas de construção de imóveis destinados à respetiva habitação própria e permanente, desde que:

- O adquirente atue fora do âmbito de uma atividade empresarial ou profissional;
- O valor patrimonial ou, se superior àquele, o valor de aquisição do terreno, acrescidos dos custos de construção (excluindo o IVA), não exceda o valor de referência de preço moderado (EUR 660.982, em 2026);
- O imóvel seja afeto a habitação própria e permanente no prazo de 6 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização e essa afetação se mantenha por um período mínimo de 12 meses (salvo ocorrência de circunstâncias excecionais).

Para efeitos deste regime, incluem-se nos custos de construção do imóvel o valor correspondente a bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização.

#### Despesas elegíveis

É elegível para restituição o IVA suportado à taxa normal nas empreitadas de construção dos imóveis acima mencionados, que conste de faturas emitidas e comunicadas nos termos legais.

Não são elegíveis aquisições isoladas de materiais de construção incorporados na construção dos imóveis.

#### Montante da restituição

O montante a restituir corresponde à diferença entre o IVA efetivamente suportado à taxa normal e o que resultaria da aplicação da taxa reduzida às despesas elegíveis.

#### Procedimento

O pedido de restituição deve ser apresentado eletronicamente junto da Autoridade Tributária e Aduaneira, no prazo de 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização do imóvel.

A restituição é efetuada pela Autoridade Tributária e Aduaneira no prazo máximo de 150 dias após receção do pedido devidamente instruído.

#### Incumprimento

Caso não se verifiquem ou deixem de se verificar as condições de aplicação do regime, a Autoridade Tributária pode corrigir o montante restituído.

#### Produção de efeitos

Embora o regime apenas produza efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do presente decreto-lei (i.e., de 1 de julho de 2026), este aplica-se a empreitadas cuja iniciativa procedimental se inicie entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029 e abrange o IVA exigível entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2032.

Os pedidos de restituição relativos aos primeiros três trimestres de 2026 são entregues a partir de 1 de outubro de 2026 (contando-se o prazo de 12 meses desde essa data).

### **Exclusão de tributação de 50% dos rendimentos prediais de contratos sujeitos a rendas moderadas**

Para efeitos da determinação do lucro tributável dos sujeitos passivos de IRC e sujeitos passivos de IRS, com contabilidade organizada, no âmbito da categoria B, são considerados apenas em apenas 50% os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação sujeitos a rendas moderadas.

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

### **Redução da taxa de IRS aplicável aos rendimentos prediais de contratos sujeitos a rendas moderadas**

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 medida produz efeitos a partir de 1 de janeiro de 2026 e é aplicável aos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029, não prejudicando a aplicação de regimes mais favoráveis (e.g., a isenção de IRS sobre rendas acessíveis ou contratos de duração superior a 20 anos).

É também estabelecida uma taxa de retenção na fonte de 10% aplicável aos rendimentos da categoria F acima referidos.

### **Reinvestimento de valores de realização na aquisição de imóveis destinados ao arrendamento para habitação com renda moderada**

É estabelecido o alargamento do regime, em sede de IRS, de reinvestimento dos valores de realização com a transmissão de imóveis afetos a habitação própria e permanente à alienação de quaisquer 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 outros imóveis situados em território nacional, que sejam destinados a arrendamento para habitação com renda moderada.

Nestes casos, a mais-valia apurada com a alienação do imóvel destinado a habitação é excluída de tributação em sede de IRS.

Para este efeito:

- O reinvestimento deve ser efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à data da realização;
- O sujeito passivo deve manifestar a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos do ano da transmissão;
- Deve ser celebrado contrato de arrendamento nos seis meses contados do reinvestimento ou, se posterior, da data de realização da mais-valia (salvo impedimento justificado, designadamente por necessidade de obras urgentes e pelo período estritamente necessário para o efeito);
- 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; e
- O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento não deve ser alienado (a título oneroso ou gratuito) nos primeiros 5 anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia.

Esta medida será aplicável às transmissões de imóveis realizadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029.

### **Contratos de investimento para arrendamento (“CIA”) habitacional**

É prevista a possibilidade de concessão de benefícios fiscais, através de CIA a celebrar 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 exceda os limites de renda moderada.

Entre outras condições, apenas são elegíveis os investidores:

- Que tenham capacidade técnica e de gestão, bem como contabilidade organizada de acordo com as disposições

legais em vigor e que seja adequada às análises requeridas para a apreciação e o acompanhamento do investimento;

- Cujo lucro tributável não ser determinado por métodos indiretos;
- Que 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 e outros prédios urbanos para construção ou reabilitação de edifícios destinados a 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, excluindo projetos e estudos de obras de urbanização;
- 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.

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 incumprimento das condições do regime por parte do investidor implica a perda dos benefícios

fiscais atribuídos pelo CIA e a reposição parcial ou total dos mesmos.

Produção de efeitos

O regime dos CIA produz efeitos a partir do dia 1 de setembro de 2026.

### **Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (“RSAA”)**

É aprovado 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 uma duração mínima de 3 anos, no caso de contratos para residência permanente do arrendatário ou de 3 meses, no caso de contratos para residência temporária.

Regime fiscal

*Rendimentos prediais decorrentes de contratos abrangidos pelo RSAA*

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.

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.

*Incentivos dirigidos a Organismos de Investimento Coletivo de apoio ao arrendamento*

O regime fiscal previsto no artigo 24.º-A do EBF (aplicável a organismos de investimento coletivo de apoio ao arrendamento) 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 e, a todo o tempo, a partir de um ano após a constituição do organismo de investimento alternativo ou alteração dos respetivos documentos constitutivos 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 do OIA, 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.

Produção de efeitos

O novo RSAA produz efeitos a partir do dia 1 de setembro de 2026.

### **Outras medidas fiscais**

#### **Aumento das deduções associadas ao pagamento de rendas de contratos de arrendamento habitacionais**

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 prevista a aplicação de uma taxa de IMT de 7,5% sobre a aquisição, por não residentes, de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente 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, caso em que poderá haver lugar a restituição do imposto eventualmente pago em excesso a requerimento do sujeito passivo.

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](mailto:Pedro.Fugas@pt.ey.com)

Bruna Melo [Bruna.Melo@pt.ey.com](mailto:Bruna.Melo@pt.ey.com)

Amílcar Nunes [Amilcar.Nunes@pt.ey.com](mailto:Amilcar.Nunes@pt.ey.com)

Anabela Silva [anabela.silva@pt.ey.com](mailto:anabela.silva@pt.ey.com)

António Neves [Antonio.Neves@pt.ey.com](mailto:Antonio.Neves@pt.ey.com)