



MEDIDAS FISCAIS PARA A HABITAÇÃO BREVE ANÁLISE DO DECRETO-LEI 97/2026, DE 20 DE MAIO

| Dra. Catarina Sá Monteiro

As novas medidas fiscais para a habitação trazem alterações em sede de IVA, de IRS e IMT.

Com este diploma, o Governo procurou aumentar a oferta de casas para venda e arrendamento a valores considerados moderados. Para isso, reduz impostos em alguns casos, cria novos benefícios fiscais no que toca a habitação de custos controlados e agrava a tributação na compra de habitação por não residentes. As novas medidas fiscais para a habitação não funcionam como um apoio único nem automático. O Decreto-Lei cria vários incentivos fiscais, mas também novas obrigações, limites de valor e condições de permanência nos imóveis ou contratos de arrendamento.

Resumidamente, estas são as principais mudanças:

- O IVA pode baixar para 6% em certas empreitadas de construção e reabilitação destinadas a habitação própria permanente ou arrendamento habitacional;
- Quem constrói casa própria pode pedir a devolução parcial do IVA pago na obra, desde que cumpra os limites e condições definidos no diploma;
- Os senhorios com rendas consideradas moderadas podem beneficiar de uma tributação autónoma de 10% sobre os rendimentos prediais até 2029;

- A dedução das rendas no IRS sobe para 900 euros em 2026 e para 1.000 euros a partir de 2027;
- O novo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível substitui o modelo anterior e passa a usar limites de renda ligados à mediana dos preços em cada concelho;
- Investidores que construam ou reabilitem imóveis para arrendamento podem ter benefícios fiscais durante até 25 anos através dos novos contratos de investimento para arrendamento;
- A compra de habitação por não residentes passa a pagar IMT à taxa de 7,5%, salvo algumas exceções previstas no diploma;
- As habitações de custos controlados podem beneficiar de isenções ou reduções no IMT e no imposto do selo, dependendo da decisão de cada município.

No âmbito da formalização de compra e venda de imóveis, as medidas que mais tocam o dia a dia dos intervenientes no comércio jurídico imobiliário são as alterações em sede de IMT.

O artigo 6.º do novo Decreto-Lei especifica essas alterações, conforme aqui se transcreve, ao passo

que o artigo 17.º contém a alteração da taxa para não residentes, e o artigo 36.º alarga o prazo de pagamento das guias de IMT/IS, após a sua emissão.

Artigo 6.º Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Os artigos 17.º e 36.º do Código do IMT passam a ter a seguinte redação:

Artigo 17.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - Sem prejuízo do disposto no n.º 4, a taxa é sempre de 7,5 % na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não se aplicando qualquer isenção ou redução, sempre que o adquirente seja não residente, salvo quando se verifique uma das seguintes situações:

a) Tenha sido considerado residente para efeitos fiscais em território nacional nos termos do artigo 16.º do Código do IRS;

b) Se torne residente para efeitos fiscais em território nacional, nos termos do artigo 16.º do Código do IRS, no prazo de dois anos contados da data de aquisição;

c) O imóvel seja destinado ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, no prazo de seis meses contados da data de aquisição e seja arrendado em, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a aquisição.

11 - Quando se verificarem as situações previstas nas alíneas b) ou c) do número anterior, a Autoridade Tributária e Aduaneira anula, a requerimento do interessado, o montante correspondente à diferença entre o imposto pago e o montante que resultaria da aplicação das taxas previstas no n.º 1.

12 - O requerimento previsto no número anterior, dirigido aos serviços competentes da Autoridade Tributária e Aduaneira, é apresentado pelo interessado no prazo de seis meses a contar da data em que se torne residente ou em que seja celebrado contrato de arrendamento nos termos das alíneas b) e c) do n.º 10, respetivamente.

Artigo 36.º

1 - O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou nos trinta dias seguintes, sob pena de esta ficar sem efeito, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

O diploma estabelece ainda os contornos de dois novos regimes para atrair investidores para a habitação, já anunciados:

- Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA)

Substitui o Programa de Apoio ao Arrendamento criado em 2019, oferece isenção total de IRS e IRC

sobre rendimentos prediais para contratos com rendas não superiores a 80% da mediana de preços por metro quadrado no respetivo concelho, com prazo mínimo de três anos para residência permanente. O regime funciona através de plataforma eletrónica do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), que valida os contratos e comunica com a Autoridade Tributária, e produz efeitos a 1 de setembro de 2026, data em que o anterior programa fica revogado.

- Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA) Dirigem-se a investidores de maior escala — fundos, sociedades imobiliárias ou outros — que afetem pelo menos 70% da área de construção a arrendamento habitacional moderado por até 25 anos, em troca de um pacote que inclui isenção de IMT, isenção de IMI nos primeiros oito anos, redução de 50% da taxa de IMI no período remanescente e isenção do adicional ao IMI. O contrato é celebrado com o IHRU em representação do Estado, e o diploma estipula que alterações legislativas que “afete o equilíbrio económico-financeiro dos contratos celebrados ao abrigo de um CIA” conferem ao investidor o direito a indemnização.

O regime de monitorização fica a cargo do IHRU, com colaboração da Autoridade Tributária, da Segurança Social e do Instituto Nacional de Estatística, e prevê um relatório intercalar até ao final de 2028 e um relatório final até ao final de 2030. As plataformas eletrónicas necessárias à operacionalização das novas figuras jurídicas devem estar disponíveis até 1 de setembro de 2026.

Podemos assim concluir que este novo Decreto-Lei reorganiza a fiscalidade da habitação em Portugal, favorecendo sobretudo a construção, o arrendamento habitacional e os imóveis com preços considerados moderados.

A alteração da taxa de IMT para não residentes, que passa agora a ter uma base de incidência subjetiva, no sentido de que não depende do valor do imóvel, mas sim do adquirente ser ou não considerado residente em Portugal, visa combater a especulação imobiliária, favorecer o acesso à habitação por residentes e incentivar a colocação de imóveis no mercado de arrendamento.

Para senhorios, construtores, inquilinos e investidores, este diploma traz algo valioso: as regras estão definidas, os prazos estipulados e as penalizações claras, sendo que muitos dos benefícios dependem de condições específicas, prazos e limites de valor.

Só com o tempo será possível avaliar se estes incentivos são suficientemente atrativos para mover quem ainda está à espera de construir, arrendar ou investir, e se efetivamente irão contribuir para a resolução da escassez da habitação em Portugal a preços acessíveis ao orçamento da maioria das famílias portuguesas.