DECRETO-LEI N.º 97/2026 – UM NOVO CAPÍTULO PARA A HABITAÇÃO EM PORTUGAL?

NOTÍCIAS, NOVIDADES, TÓPICOS ACTUAIS

"(...) NO CASO DO PREÇO MODERADO DE COMPRA E VENDA DE UM IMÓVEL, NÃO DEVERÁ EXCEDER OS €633.453,00; QUANTO À RENDA MENSAL MODERADA, NÃO DEVERÁ ULTRAPASSAR €2.300,00."

ESCRITO POR

VICKY RODRIGUES
Sócia

PEDRO JORGE MOFREITA
Estagiário

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, veio aprovar medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação.

Do conjunto de alterações, destaca-se a aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% às empreitadas de construção e reabilitação de imóveis para habitação, a redução das taxas de IRS e de IRC aplicáveis a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados, exclusivamente, ao arrendamento para habitação, bem como a exclusão de tributação, em sede de IRS, das mais-valias imobiliárias, quando haja reinvestimento em imóveis destinados ao arrendamento para habitação.

Visando incentivar a habitação e o arrendamento habitacional, as medidas aprovadas pelo Decreto-Lei aplicam-se apenas aos imóveis cujo valor de aquisição para habitação ou renda mensal seja considerado moderado.

O que deve entender-se por "valor moderado"?
O "valor moderado" enunciado no art. 2.º, n.º 2 do Decreto-Lei, deverá entender-se da seguinte forma: no caso do preço moderado de compra e venda de um imóvel, não deverá exceder os €633.453,00; quanto à renda mensal moderada, não deverá ultrapassar €2.300,00.

Alterações legislativas

Código do IRS
A alteração ao Código do IRS vem excluir de tributação os ganhos provenientes da compra e venda de imóveis destinados a habitação própria e permanente do vendedor ou do seu agregado familiar, bem como os ganhos provenientes da compra e venda de outros imóveis destinados a habitação, desde que o valor de realização seja reinvestido

na aquisição da propriedade de outros imóveis destinados ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os €2.300,00.

Código do IMT

Já a alteração ao Código do IMT introduz a possibilidade de redução da taxa de 7,5% de IMT a pagar sobre o valor de aquisição de prédio urbano. Tratando-se de imóvel destinado ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda €2.300,00, a requerimento do interessado, a AT anula o montante correspondente à diferença entre o imposto pago e o montante que resultaria da aplicação das taxas previstas no art. 17.º, n.º 1 do Código do IMT, tendencialmente, inferiores a 7,5%.

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)

O aditamento ao EBF isenta de IMT a primeira compra de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado, exclusivamente, a habitação própria e permanente, que não exceda €330.539,00. Cabe frisar que fica excluído deste benefício quem, à data da transmissão do imóvel ou nos 3 anos anteriores, tenha sido proprietário de prédio urbano habitacional.

Quanto a rendas decorrentes de contratos de arrendamento destinados, exclusivamente, ao arrendamento para habitação, cujo valor de renda mensal não exceda os €2.300,00, passarão a estar sujeitos à taxa de tributação autónoma de 10%, salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável. Neste âmbito, se os rendas forem obtidas por pessoa singular ou coletiva com contabilidade organizada, são considerados apenas em 50%.

Código do IVA

No que toca ao IVA, podem beneficiar da aplicação de taxa reduzida as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou de imóveis que se destinem exclusivamente ao arrendamento habitacional.

“(...) AS RENDAS PROVENIENTES DESTE TIPO DE CONTRATO ENCONTRAM-SE ISENTAS DE TRIBUTAÇÃO EM SEDE DE IRS E IRC.”

Novos regimes

Contratos de investimento para arrendamento habitacional (CIA)

Podem ser concedidos benefícios fiscais através de CIA, celebrado entre o investidor e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., em representação do Estado. Para o efeito, são elegíveis os investimentos quando 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; e o valor mensal de renda dos contratos de arrendamento habitacional não exceda €2.300,00. Para celebrar o CIA, os investidores devem reunir os seguintes requisitos: possuir capacidade técnica e de gestão; possuir contabilidade regularmente organizada e que seja adequada às análises requeridas para apreciação e acompanhamento do investimento; e apresentar a situação fiscal e contributiva regularizada.

Aos CIA são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: isenção de IMT; isenção de imposto do selo, relativamente à venda dos imóveis em questão; isenção de IMI; aplicação da taxa reduzida de 6% às empreitadas de construção ou reabilitação dos prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional; restituição de 50% do IVA suportado em serviços de arquitetura e engenharia.

Restituição parcial do IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria permanente

Este regime vem regular a restituição parcial do IVA suportado por pessoas singulares, fora do âmbito do exercício de uma atividade

empresarial ou profissional, com empreitadas de construção de imóveis destinados à respetiva habitação própria e permanente, cujo valor patrimonial inscrito na matriz ou o valor de aquisição do terreno, acrescido dos custos de construção, não exceda os €633.453,00. O montante restituído corresponderá à diferença entre o IVA efetivamente suportado à taxa normal e aquele que resultaria da aplicação da taxa reduzida de 6%.

Regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA)

Este regime estabelece os requisitos a observar para que os contratos de arrendamento sejam qualificados como «contratos de arrendamento acessível», devendo ter por finalidade a residência. Neste tipo de contratos, a renda mensal deve ser igual ou inferior ao limite máximo por tipologia a definir em portaria do Governo, tendo por base 80% da mediana de valores de renda divulgada para o concelho do imóvel.

Os contratos de arrendamento acessível para residência permanente devem ter prazo mínimo de 3 anos. Já os contratos de arrendamento para residência temporária devem ter um prazo mínimo de 3 meses. Adicionalmente, as rendas provenientes deste tipo de contrato encontram-se isentas de tributação em sede de IRS e IRC.

Considerações finais

Após esta breve análise, é bastante claro que o Decreto-Lei n.º 97/2026 visa dinamizar o mercado de arrendamento em Portugal, bem como a construção para habitação, cativando senhorios e proprietários a praticar valores moderados no que toca ao arrendamento e à venda de imóveis, através de benefícios fiscais que, com o devido planeamento, podem revelar-se bastante vantajosos, aliviando a carga fiscal sobre senhorios e proprietários e permitindo, assim, que estes pratiquem valores moderados, o que, por sua vez, beneficia os arrendatários e compradores de imóveis para habitação.