

SEDE:

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO
Telephone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt
www.aiccopn.pt

Medidas de Desagravamento Fiscal na Habitação

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, aprovou um conjunto alargado de medidas de desagravamento fiscal e de incentivo à habitação, com impacto direto nos setores da construção, promoção imobiliária e arrendamento habitacional.

O diploma concretiza a autorização legislativa concedida pela Lei n.º 9-A/2026 e introduz alterações relevantes em matéria de IVA, IRS, IRC, IMT e benefícios fiscais, bem como novos regimes específicos de apoio à promoção habitacional e ao arrendamento, designadamente:

- I – IVA reduzido na construção e reabilitação para habitação (Verba 2.42);**
- II – Regime de restituição parcial de IVA na autoconstrução;**
- III – Regime dos contratos de investimento para arrendamento (CIA);**
- IV – Regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA);**
- V – Outras medidas de âmbito fiscal;**

I – IVA reduzido na construção e reabilitação para habitação (Verba 2.42)

É aditada a verba 2.42 à Lista I anexa ao Código do IVA, possibilitando a aplicação temporária da taxa reduzida de IVA de 6% às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados à habitação (artigo 8.º).

A taxa reduzida aplica-se às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem:

- ✓ **à venda para habitação própria e permanente (HPP) do adquirente; ou**
- ✓ **exclusivamente ao arrendamento habitacional.**

A aplicação da verba 2.42.1 depende da observância dos seguintes limites máximos [n.º 2 do artigo 2.º]:

- ✓ **Preço moderado de venda: 660.982 €** (correspondente ao limite superior do 2.º escalão previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT, na redação introduzida pelo OE'26) [alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º].
- ✓ **Renda mensal moderada: 2.300 €/mês** (correspondente a 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida prevista para 2026) [alínea a) do n.º 2 do artigo 2.º].

Note-se que, para determinação do preço de venda ou renda mensal para efeitos do regime, devem igualmente ser considerados os bens móveis, equipamentos, partes acessórias e serviços ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, ainda que objeto de negócios jurídicos distintos [artigo 3.º].

Os limites máximos de renda mensal e de preço de venda anteriormente referidos podem ser objeto de atualização por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, tendo por referência o coeficiente de atualização anual de rendas previsto no artigo 24.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) [n.º 3 do artigo 2.º].

SEDE:

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO
Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt
www.aiccopn.pt

Produção de efeitos e âmbito temporal

O regime previsto na verba 2.42 produz efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do diploma, ou seja, a partir de **1 de julho de 2026**. A aplicação da verba 2.42 depende ainda de **a iniciativa procedimental da operação urbanística ocorrer entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, e de a exigibilidade do IVA ocorrer a partir de 1 de janeiro de 2026** [n.os 5 e 6 do artigo 18.º].

Para este efeito, considera-se como **iniciativa procedimental**:

- ✓ 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 do parecer prévio previsto no n.º 2 do artigo 7.º do RJUE; ou
 - a apresentação da informação sobre o início dos trabalhos, nos restantes casos.

Sem prejuízo do disposto anteriormente, mediante opção conjunta entre o prestador e o adquirente, admite-se a aplicação do regime às operações cuja exigibilidade do imposto tenha ocorrido desde 1 de janeiro de 2026.

A verba 2.42.1 mantém-se em vigor até 31 de dezembro de 2032, desde que a iniciativa procedimental seja apresentada até 31 de dezembro de 2029.

Condições de aplicação da verba 2.42.1

A) Imóveis destinados à venda para HPP

A aplicação da verba 2.42.1 às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados a venda para HPP depende da verificação cumulativa das seguintes condições [alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º]:

- ✓ O imóvel deve ser vendido para HPP do adquirente e na aquisição se apliquem as taxas previstas nas alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT;
- ✓ A venda deve ocorrer no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE);
- ✓ Deve existir menção expressa, no título aquisitivo (escritura), à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA.

A falta de afetação do imóvel a HPP pelo adquirente não determina, nestas situações, a regularização do IVA liquidado pelo empreiteiro, sendo o incumprimento sancionado através do agravamento de IMT.

SEDE:

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO
Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt
www.aiccopn.pt

B) Imóveis destinados ao arrendamento habitacional

A aplicação da verba 2.42.1 às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados a arrendamento habitacional depende da verificação cumulativa das seguintes condições [alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º]:

- ✓ O arrendamento deve beneficiar da isenção prevista no artigo 9.º do Código do IVA;
- ✓ Os contratos de arrendamento devem ser comunicados nos termos do artigo 60.º do Código do Imposto do Selo;
- ✓ O primeiro contrato de arrendamento habitacional deve entrar em vigor no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização;
- ✓ O imóvel deve ser objeto de contratos de arrendamento habitacional em vigor durante, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos após a emissão da documentação relativa ao início de utilização;
- ✓ Não pode ser convencionada a possibilidade de subarrendamento por montante superior aos limites máximos de renda previstos no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026.

Caso não sejam cumpridas as referidas condições, aplicam-se as penalidades dispostas na alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 97/2026.

Inversão do Sujeito Passivo

O mecanismo de inversão do sujeito passivo (*reverse charge*) é alargado às empreitadas abrangidas pela verba 2.42, através da alteração introduzida à alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA (artigo 4.º), com efeitos retroativos a 1 de janeiro de 2026, desde que se verifique a opção conjunta pelo prestador e adquirente.

Assim, passam igualmente a ser sujeitos passivos do imposto os adquirentes de empreitadas de construção ou reabilitação abrangidas pela verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA, independentemente de exercerem operações com ou sem direito à dedução do imposto [alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA]. Nestas situações, compete ao adquirente proceder à autoliquidação do imposto.

Deste modo, os sujeitos passivos que realizem exclusivamente operações isentas passam a estar abrangidos pelo mecanismo de inversão do sujeito passivo relativamente às empreitadas enquadradas na verba 2.42. Nestas situações, as faturas emitidas pelo empreiteiro são processadas sem liquidação de IVA, cabendo ao adquirente dos serviços — designadamente, o promotor imobiliário — proceder à respetiva liquidação do imposto, sem direito à sua dedução, por realizar exclusivamente operações isentas. A declaração periódica para autoliquidação do IVA deverá ser entregue até ao final do mês seguinte àquele em que o IVA se torna exigível.

SEDE:

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO
Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt
www.aiccopn.pt

Imóveis em propriedade horizontal, em compropriedade ou com utilizações mistas

Tratando-se de imóvel em regime de propriedade horizontal, a aplicação da verba 2.42.1 limita-se à parte da empreitada proporcional à área bruta de construção do edifício ou das frações, bem como à área excedente à área de implantação, tal como definida no artigo 40.º do Código do IMI, que se encontre afeta a habitação e corresponda a frações relativamente às quais estejam verificados os requisitos legais de aplicação do regime.

Nos edifícios ou empreendimentos com utilizações mistas, a taxa reduzida não é aplicável à parte da empreitada correspondente a frações ou áreas não abrangidas pelo regime.

A mesma regra aplica-se, com as necessárias adaptações, aos imóveis em compropriedade e aos imóveis compostos por andares ou divisões suscetíveis de utilização independente não constituídos em propriedade horizontal.

Regime de penalidades - Regularização do IVA

Sempre que não se verifiquem, ou deixem de se verificar, quaisquer condições previstas para aplicação da verba 2.42.1, o sujeito passivo deve proceder à regularização do imposto em falta (n.º 1 do artigo 11.º).

Nos casos em que o imóvel não é vendido para HPP, mas o preço de venda é inferior a 660.982 € e a sua alienação ocorre no prazo de dois anos após a emissão da documentação comprovativa do início de utilização, a regularização do IVA deve ser efetuada até ao final do período de imposto seguinte àquele em que se verifique o facto determinante da perda do benefício. Nestas situações, além da entrega do imposto em falta, são apenas devidos juros compensatórios, não havendo lugar à aplicação de coimas nem à substituição de declarações periódicas de IVA já submetidas.

Nas restantes situações de incumprimento das condições de aplicação da verba 2.42.1, a regularização é efetuada através da substituição das declarações periódicas de IVA relevantes, sem prejuízo da entrega do imposto em falta, bem como da aplicação de juros compensatórios e demais penalidades legalmente previstas.

Regime de penalidades - Agravamento de IMT ao adquirente

Sempre que o imóvel não seja afeto, no prazo de seis meses após a aquisição, a HPP do adquirente, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, ou deixe de estar afeto exclusivamente a HPP nos 12 meses posteriores à afetação, aplica-se um agravamento do IMT correspondente a 10% sobre o valor tributável do imóvel (n.º 5 do artigo 10.º). Este agravamento não é aplicável quando a não afetação a HPP resulte de circunstâncias excecionais previstas no n.º 26 do artigo 10.º do Código do IRS (n.º 6 do artigo 10.º).

Neste cenário, o ónus recai sempre sobre o adquirente. Importa especial cautela na definição do destino do imóvel constante do CPCV e da escritura, uma vez que tais elementos poderão relevar para efeitos de verificação posterior das condições do regime.

SEDE:

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO
Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt
www.aiccopn.pt

II – Regime de restituição parcial de IVA na autoconstrução

É aprovado um regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado em empreitadas de construção de imóveis destinados a HPP, aplicável a pessoas singulares que promovam diretamente a respetiva construção, relativamente a operações cuja exigibilidade do IVA ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026 (anexo II e n.º 4 do artigo 18.º).

O regime aplica-se às operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029.

Ao contrário do regime previsto na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA, a taxa reduzida de 6% não é aplicada diretamente nas faturas emitidas pelos empreiteiros. Nestes casos, o IVA é liquidado à taxa normal em vigor, prevendo-se posteriormente a restituição parcial do imposto suportado. Note-se que, a aquisição, pelo proprietário, de materiais incorporados na construção do imóvel não é elegível neste regime.

A restituição corresponde a 17 pontos percentuais do IVA liquidado nas empreitadas elegíveis, permitindo, na prática, recuperar a diferença entre a aplicação da taxa normal de IVA e da taxa reduzida de 6%.

A aplicação do regime depende do cumprimento dos limites máximos legalmente previstos, designadamente do limite máximo de preço de venda de 660.982 €. Para este efeito, o valor da operação corresponde à soma do valor do terreno ou, se superior, do valor patrimonial tributário constante da matriz, acrescido dos custos de construção, equipamentos fixos e bens ou serviços ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência.

Note-se que, o imóvel deve ser afeto, no prazo de seis meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização a HPP. Essa afetação deverá manter-se por um período mínimo de 12 meses, salvo quando a inobservância deste período mínimo resulte de circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 26 do artigo 10.º do Código do IRS.

O pedido de restituição deve ser apresentado à Autoridade Tributária e Aduaneira no prazo de 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização do imóvel. Os pedidos relativos aos três primeiros trimestres de 2026 podem ser apresentados a partir de 1 de outubro de 2026 [n.º 8 do artigo 18.º].

O pedido de restituição deve ser acompanhado, designadamente, dos seguintes elementos:

- ✓ Identificação do imóvel e de todos os comproprietários;
- ✓ Contrato(s) de empreitada (apenas contratos escritos);
- ✓ Título de utilização, nos termos do RJUE;
- ✓ Comprovativo do valor do terreno;
- ✓ Faturas comprovativas da totalidade dos custos de construção.

A Autoridade Tributária dispõe de um prazo de 150 dias para apreciação do pedido e eventual restituição do montante devido. Sempre que deixe de verificar-se qualquer das condições de aplicação do regime, a Autoridade Tributária pode proceder à correção do montante restituído, podendo esse direito ser exercido no prazo de quatro anos.

SEDE:

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO
Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt
www.aiccopn.pt

III – Regime dos contratos de investimento para arrendamento (CIA);

É aprovado o regime dos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA), através do qual são concedidos benefícios fiscais ao investimento na construção, reabilitação ou aquisição de imóveis destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional, por um período de vigência não superior a 25 anos a contar da celebração do contrato (artigos 1.º e 3.º do anexo I).

O CIA é celebrado entre o investidor e o IHRU, I.P., em representação do Estado, definindo os benefícios a atribuir e as respetivas condições, incluindo os limites de renda aplicáveis, a possibilidade de atualização anual da renda, a identificação dos imóveis abrangidos e a área de construção prevista (artigo 1.º do anexo I).

São elegíveis os investimentos em que a área de construção destinada a arrendamento habitacional corresponda, pelo menos, a 700/1000 da totalidade da área de construção abrangida, podendo a área remanescente ser afeta a usos complementares ou compatíveis com a habitação. A renda mensal dos contratos de arrendamento habitacional ou de arrendamento para subarrendamento habitacional não pode exceder os limites máximos definidos no artigo 2.º, atualmente fixados em 2.300 €/mês (n.º 1 do artigo 2.º do anexo I).

Apenas são elegíveis para a celebração de CIA os investidores que reúnam os requisitos legalmente previstos, incluindo capacidade técnica e de gestão, contabilidade organizada, lucro tributável não determinado por métodos indiretos e situação fiscal e contributiva regularizada (n.º 2 do artigo 2.º do anexo I).

O regime prevê os seguintes benefícios fiscais:

- ✓ isenção de IMT na aquisição de terrenos para construção, prédios urbanos ou mistos e frações autónomas destinadas a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional;
- ✓ isenção de Imposto do Selo na transmissão desses imóveis;
- ✓ isenção de IMI por um período máximo de oito anos;
- ✓ redução de 50% da taxa de IMI no período remanescente de vigência do CIA;
- ✓ aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.42.2 às empreitadas;
- ✓ isenção de AIMI durante a vigência do CIA;
- ✓ restituição de 50% do montante equivalente ao IVA suportado em serviços de arquitetura e engenharia, projetos e estudos relativos à construção ou reabilitação dos imóveis; e
- ✓ redução de 50% da taxa prevista na verba 29.2 da TGIS, em função da proporção dos ativos detidos por organismo de investimento alternativo abrangidos pelo CIA (artigo 3.º do anexo I).

As habitações abrangidas devem ser objeto de contratos de arrendamento habitacional ou de arrendamento para subarrendamento habitacional dentro dos prazos previstos no CIA, os quais não podem exceder cinco anos após a conclusão das obras, no caso de imóveis a construir ou reabilitar, ou um ano, no caso de imóveis já concluídos. Os imóveis devem ainda permanecer arrendados durante, pelo menos, oito meses por cada ano completo de vigência do CIA, salvo impedimento justificado (artigo 4.º do anexo I).

O incumprimento das condições e obrigações previstas no CIA pode determinar a sua resolução, com perda dos benefícios fiscais atribuídos e o pagamento dos montantes correspondentes, em percentagem variável em função do momento do incumprimento: 100% nos primeiros 10 anos, 50% após esse período e antes dos últimos cinco anos, e 30% nos últimos cinco anos de vigência (artigos 6.º e 7.º do anexo I).

SEDE:

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO
Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt
www.aiccopn.pt

IV – Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA)

O Anexo III do Decreto-Lei n.º 97/2026 aprova o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), revogando o anterior Programa de Apoio ao Arrendamento aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio. (artigos 17.º e 18.º, n.º 1, alínea c)).

O regime aplica-se aos contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional e aos programas de arrendamento acessível promovidos por municípios ou entidades públicas, desde que respeitem os limites máximos de renda previstos no regime e observem os requisitos legais de comunicação e registo. (artigos 1.º, 2.º e 5.º do Anexo III).

O diploma determina que os limites máximos de renda são definidos por portaria e têm por base 80 % da mediana do valor das rendas por metro quadrado em cada concelho. (artigo 4.º do Anexo III e artigo 16.º)

Nos termos do artigo 6.º do Anexo III, os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional que observem as condições estabelecidas no regime estão isentos de tributação em IRS e IRC.

O diploma prevê igualmente mecanismos de cessação dos benefícios fiscais e de regularização tributária quando deixem de se verificar os pressupostos legalmente exigidos. (artigos 6.º e 7.º do Anexo III)

Os programas municipais anteriormente reconhecidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 68/2019 mantêm a respetiva validade e passam a ser considerados programas municipais de arrendamento acessível para efeitos do RSAA. (artigo 15.º, n.º 3)

O Decreto-Lei prevê a adaptação das plataformas eletrónicas necessárias à aplicação do regime até 1 de setembro de 2026. (artigo 13.º, n.º 1)

Prevê-se igualmente a celebração de protocolos de interoperabilidade entre o IHRU, I. P., a Autoridade Tributária e Aduaneira, a Segurança Social e as restantes entidades relevantes para efeitos de aplicação e fiscalização do regime. (artigo 13.º, n.º 2)

Os contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional já enquadrados no anterior Programa de Apoio ao Arrendamento mantêm os efeitos fiscais atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 68/2019, aplicando-se-lhes, com as devidas adaptações, o disposto nos n.os 1, 2, 4 e 5 do artigo 6.º e no artigo 7.º do RSAA. (artigo 15.º, n.º 2)

O RSAA produz efeitos a partir de 1 de setembro de 2026. (artigo 18.º, n.º 1, alínea c))

SEDE:

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO
Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt
www.aiccopn.pt

V – Outras medidas de âmbito fiscal

O Decreto-Lei n.º 97/2026 introduz ainda um conjunto adicional de medidas fiscais destinadas a incentivar a oferta de habitação para venda e arrendamento, abrangendo alterações em sede de IRS, IRC, IMT, imposto do selo e organismos de investimento.

Redução da tributação dos rendimentos prediais

É aditado o artigo 45.º-C ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, passando os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente a habitação, com renda mensal dentro dos limites previstos no Decreto-Lei n.º 97/2026, a beneficiar de uma taxa autónoma de IRS de 10 %, salvo quando seja aplicável taxa mais favorável. Esta medida é aplicável aos rendimentos auferidos entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029. (artigo 45.º-C, n.º 1 do EBF)

No caso de rendimentos prediais obtidos por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS com contabilidade organizada, no âmbito da categoria B, os rendimentos abrangidos pelo regime são considerados apenas em 50 % para efeitos de tributação. (artigo 45.º-C, n.º 2 do EBF)

Alterações em sede de IMT

É agravada para 7,5 % a taxa de IMT aplicável à aquisição de imóveis por adquirentes não residentes. Contudo, este agravamento pode não se aplicar quando o adquirente já tenha sido residente fiscal em Portugal, passe a ser residente fiscal em Portugal no prazo de dois anos após a aquisição, ou afete o imóvel a arrendamento habitacional com renda dentro dos limites previstos no Decreto-Lei n.º 97/2026, mantendo-o arrendado durante, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos.

Nestes casos, o IMT é inicialmente liquidado à taxa de 7,5 %, podendo ser posteriormente anulado, mediante requerimento do interessado, se forem comprovados os pressupostos legalmente exigidos.

O diploma altera ainda o prazo de pagamento do IMT, passando este a poder ser efetuado no próprio dia da liquidação ou nos 30 dias seguintes, relativamente às liquidações efetuadas a partir da entrada em vigor da alteração. Esta flexibilização mantém, contudo, a obrigatoriedade de a emissão da guia ocorrer sempre em momento anterior à celebração da escritura pública ou do Documento Particular Autenticado (DPA).

Estas alterações em sede de IMT entram em vigor no dia 25 de maio de 2026.

Alterações em Sede de IRS – Dedução à Coleta com Habitação

É aumentado o limite máximo da dedução à coleta em IRS relativa a encargos com imóveis, designadamente rendas e juros de contratos de crédito à habitação ou de cooperativas, neste último caso apenas relativamente a contratos celebrados até 31 de dezembro de 2011. Assim, o limite máximo da dedução passa para 900 € em 2026 e para 1.000 € a partir de 2027.

SEDE:

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO
Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt
www.aiccopn.pt

Exclusão de tributação de mais-valias mediante reinvestimento em arrendamento habitacional

O diploma alarga o regime de exclusão de tributação das mais-valias imobiliárias em IRS aos casos em que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo, seja reinvestido na aquisição de imóveis situados em território nacional destinados ao arrendamento habitacional com renda moderada. (artigo 10.º, n.os 7 a 12 do Código do IRS)

Para beneficiar do regime, o reinvestimento deve ocorrer entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à alienação, devendo o sujeito passivo manifestar essa intenção na declaração de rendimentos relativa ao ano da transmissão. Deve ainda ser celebrado contrato de arrendamento habitacional no prazo de seis meses após o reinvestimento ou a realização da mais-valia. (artigo 10.º, n.º 7 do Código do IRS)

O imóvel objeto de reinvestimento deve manter-se arrendado durante, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos, não podendo ser alienado nesse período. O incumprimento destas condições determina a perda do benefício, com tributação da mais-valia e pagamento dos juros compensatórios devidos. (artigo 10.º, n.os 8, 9 e 31 do Código do IRS)

Benefícios fiscais para habitações de custos controlados

É criado o artigo 45.º-B do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que estabelece benefícios fiscais aplicáveis à primeira aquisição de habitação própria e permanente quando esteja em causa habitação de custos controlados. O regime prevê isenção de IMT para aquisições até ao limite do primeiro escalão aplicável à habitação própria e permanente, aplicação das taxas reduzidas de IMT para os valores superiores e dedução à coleta do Imposto do Selo devido pela aquisição. Estes benefícios dependem de deliberação da assembleia municipal competente.

Organismos de investimento alternativo

O diploma altera igualmente o regime fiscal aplicável aos organismos de investimento alternativo que invistam em imóveis destinados ao arrendamento habitacional acessível. (artigo 24.º-A do EBF)

Os rendimentos distribuídos aos participantes destes organismos passam a beneficiar de tributação reduzida, podendo ser aplicável uma taxa de 5 % relativamente aos rendimentos provenientes de contratos de arrendamento acessível. (artigo 24.º-A, n.º 2, alínea a) do EBF)

É ainda prevista exclusão parcial de tributação em função da percentagem de ativos afetos a arrendamento habitacional acessível, bem como redução de 25 % da taxa prevista na verba 29.2 da TGIS para determinados organismos de investimento. (artigo 24.º-A, n.os 2 e 4 do EBF)

Serviços de Economia, Estatística e Fiscalidade
2026/05/22