

• DECRETO-LEI N.º 97/2026 · DIÁRIO DA REPÚBLICA, 20.05.2026

# Habitação: O «*choque fiscal*» de **2026**

*Sete instrumentos, um único conceito-chave — «valor moderado» — para mobilizar oferta pública, cooperativa e privada até 2032.*

DIPLOMA	Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio
AUTORIZAÇÃO	Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março
PROMULGAÇÃO	12 de maio · Referenda 13 de maio
ANÁLISE POR	TFRA · Sociedade de Advogados e Consultores

§ 01 ABERTURA · UM PACOTE INTEGRADO PARA ESTIMULAR A OFERTA

# Um pacote integrado para estimular a *oferta*.

A 20 de maio de 2026, o Diário da República publicou um diploma que a imprensa especializada apressou-se a baptizar de «choque fiscal»: um regime de incentivos transversal, simples e robusto dirigido sobretudo à classe média.

O Decreto-Lei n.º 97/2026 — aprovado em Conselho de Ministros a 27 de março, promulgado pelo Presidente da República a 12 de maio e referendado pelo Primeiro-Ministro a 13 de maio — usa a autorização concedida pela Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março, para mobilizar simultaneamente os sectores **público, cooperativo e privado**.

*«Um regime de incentivos transversal, simples e robusto», nas palavras do XXV Governo Constitucional, dirigido sobretudo às famílias da classe média.*

Quatro eixos estruturam o diploma: **(i)** incentivos fiscais à construção, reabilitação, venda e arrendamento; **(ii)** Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA); **(iii)** restituição parcial do IVA suportado em empreitadas; **(iv)** o novo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA). Em jogo: alterações ao Código do IVA, Código do IRS, Estatuto dos Benefícios Fiscais e Código do IMT.

EIXO I Incentivos fiscais	EIXO II CIA	EIXO III Restituição IVA	EIXO IV RSAA
------------------------------	----------------	-----------------------------	-----------------

ANÁLISE POR TFRA · DEPARTAMENTO IMOBILIÁRIO &amp; FISCAL

## § 02 SUMÁRIO DO DIPLOMA · 10 SECÇÕES

# O que vai *ler*.

---

01	<b>O conceito-chave: «valor moderado»</b> O limiar transversal que activa quase todos os benefícios.	P. 04
02	<b>IVA a 6% na construção e reabilitação</b> A medida de maior impacto imediato — verba 2.42.	P. 05
03	<b>Restituição parcial do IVA na autoconstrução</b> Diferença entre taxa normal e reduzida devolvida pelo Estado.	P. 06
04	<b>IRS e IRC sobre rendimentos prediais</b> Novo artigo 45.º-C do EBF — tributação reduzida.	P. 07
05	<b>Mais-valias: isenção com reinvestimento</b> Alteração ao artigo 10.º do Código do IRS.	P. 08
06	<b>IMT, Imposto do Selo e dedução das rendas</b> Custos controlados, não residentes e dedução em IRS.	P. 09
07	<b>Contratos de Investimento para Arrendamento — CIA</b> Para investidores institucionais até 25 anos.	P. 10
08	<b>Regime Simplificado de Arrendamento Acessível</b> RSAA — isenção total de IRS e IRC.	P. 11
09	<b>Organismos de Investimento Colectivo de Apoio ao Arrendamento</b> OIA — taxa de 5 %, redução de 30 % e Selo a -25 %.	P. 12
10	<b>Síntese e calendário</b> Os três eixos e o horizonte 2026–2032.	P. 13

---

§ 01 ARTIGO 2.º · DEFINIÇÕES

# O conceito-chave: *«valor moderado».*

*Quase todos os benefícios do diploma estão condicionados a este limiar — definido em torno da retribuição mínima garantida e do 2.º escalão do IMT.*

## RENDA MENSAL MODERADA

**2 300** €/mês

Até 2,5 × a retribuição mínima mensal garantida prevista para 2026.

## PREÇO MODERADO DE VENDA

**660 982** €

Limite superior do 2.º escalão do art. 17.º do Código do IMT (OE 2026).

## O que se inclui no «valor»

O valor relevante **não se esgota no imóvel**: integra ainda os bens móveis e equipamentos ligados materialmente, com carácter de permanência, mesmo quando objecto de negócios jurídicos distintos (artigo 3.º).

*Os limites podem ser actualizados por portaria, segundo o factor de actualização do artigo 24.º do NRAU.*

## PORQUE É QUE IMPORTA

*O conceito de «valor moderado» é a chave-mestra do diploma: define quem entra e quem fica de fora de cada benefício fiscal — da taxa de IVA à isenção de mais-valias.*

§ 02 VERBA 2.42 · LISTA I ANEXA AO CIVA · ARTIGOS 8.º E 10.º

# IVA a 6 % na construção e reabilitação.

A medida de maior impacto imediato: aplicação **temporária** da taxa reduzida de IVA de 6 % — em substituição dos 23 % normais — às empreitadas de construção e reabilitação de imóveis para habitação, através da nova verba 2.42.

## A verba 2.42.1 abrange empreitadas destinadas a:

- Venda para **habitação própria e permanente** do adquirente; ou
- Exclusivamente ao **arrendamento habitacional** a rendas moderadas.

## Condições essenciais

Venda para HPP	Taxas das al. a) ou b) do n.º 1 do art. 17.º CIMT; venda em ≤ 24 meses do início de utilização (RJUE); menção expressa da verba.
Arrendamento	Isenção de IVA (art. 9.º CIVA); contrato em vigor em ≤ 24 meses; arrendamento ≥ 36 meses nos primeiros 5 anos.

TAXA APLICÁVEL

**6 %**

*em vez dos 23 % normais — para empreitadas qualificadas até 31 de Dezembro de 2032.*

NÃO AFECTAÇÃO A HPP

**+10 %**

Agravamento de IMT sobre o valor tributável (art. 10.º, n.º 5), em caso de não afectação no prazo de 6 meses, salvo circunstâncias excepcionais.

**Janela de aplicação:** operações urbanísticas iniciadas entre 25-09-2025 e 31-12-2029, com exigibilidade desde 01-01-2026.

§ 03 ANEXO II · RESTITUIÇÃO PARCIAL DE IVA

# Quando o particular *constrói a sua casa.*

*Para quem edifica habitação própria e permanente fora de uma actividade empresarial, o Estado devolve a diferença entre o IVA suportado à taxa normal e o que resultaria da taxa reduzida.*

PRAZO DO PEDIDO

**12** meses

após emissão do título de utilização do imóvel.

RESTITUIÇÃO

**150** dias

prazo máximo de pagamento pela AT após o pedido electrónico.

MANUTENÇÃO

**≥ 12** m.

imóvel afecto a HPP em 6 meses; mantido por, no mínimo, 12 meses.

## Como funciona

O pedido é apresentado à Autoridade Tributária por via electrónica. A devolução cobre a diferença entre o IVA pago a 23 % e o que teria resultado da aplicação da taxa de 6 %, eliminando a desvantagem fiscal de quem não opera no quadro empresarial. **Aplicação:** IVA exigível até 31 de Dezembro de 2032.

*Um instrumento que abre, pela primeira vez, paridade fiscal entre o autoconstrutor e a empreitada profissional.*

BENEFICIÁRIO	MODALIDADE	AFECTAÇÃO
Pessoa singular	Autoconstrução fora de actividade empresarial	Habitação Própria e Permanente

§ 04 NOVO ARTIGO 45.º-C DO EBF (ADITADO PELO ART. 9.º)

# A nova fiscalidade do *senhorio*.

*O diploma reduz substancialmente a carga fiscal sobre os senhorios que pratiquem rendas dentro do limiar moderado — abrangendo, expressamente, contratos já em curso.*

IRS · TRIBUTAÇÃO AUTÓNOMA

# 10 %

*para rendimentos prediais de contratos com renda moderada — face aos 25 % habituais. Até 31-12-2029, salvo taxa mais favorável.*

IRC · CONTABILIDADE ORGANIZADA

# 50 %

*os rendimentos prediais são considerados apenas em metade — categoria B e IRC — até final de 2029.*

## Pontos críticos

- 01 **Retenção na fonte** aplicável a estes rendimentos da categoria F passa a ser de **10 %** (artigo 101.º do Código do IRS).
- 02 **Contratos em curso** abrangidos pela redução — conforme expressamente referido no preâmbulo.
- 03 **Eficácia retroactiva**: as alterações produzem efeitos desde 1 de Janeiro de 2026.

### LEITURA TFRA

A inclusão expressa dos contratos já em curso é a inovação política mais relevante: o legislador escolheu premiar quem já pratica renda moderada, em vez de o restringir a novos contratos.

§ 05 ALTERAÇÃO AO ARTIGO 10.º DO CÓDIGO DO IRS (ART. 5.º)

# Mais-valias: isenção *com reinvestimento*.

*Ficam excluídos de tributação os ganhos com a venda de imóveis sempre que o valor de realização — deduzido de eventual empréstimo — seja reinvestido na aquisição de outros imóveis, em território nacional, destinados ao arrendamento habitacional a rendas moderadas.*

## Condições cumulativas

### 01 Janela temporal do reinvestimento

Entre os **24 meses anteriores** e os **36 meses posteriores** à data da realização.

### 02 Manifestação de intenção

O sujeito passivo deve declarar a intenção de reinvestir na declaração de rendimentos.

### 03 Celebração do contrato

Contrato de arrendamento a rendas moderadas celebrado em **até 6 meses**.

### 04 Permanência e inalienabilidade

Arrendamento **≥ 36 meses nos primeiros cinco anos**; imóvel não pode ser alienado nesse período.

*O incumprimento faz «renascer» a obrigação fiscal no ano da violação, acrescida de juros compensatórios (art. 35.º LGT).*

Aplica-se a transmissões realizadas entre **1-01-2026** e **31-12-2029**.

#### LEITURA TFRA

A isenção com reinvestimento ressuscita um mecanismo clássico, agora reorientado para o arrendamento moderado — alinhando incentivos individuais com a política pública de habitação.

## § 06 IMT, IMPOSTO DO SELO E DEDUÇÃO DAS RENDAS EM IRS

# Custos controlados, deduções e *não residentes*.

## A. Dedução das rendas em IRS · *art. 78.º-E*

O limite anual da dedução das rendas pagas pelos arrendatários sobe progressivamente:

2026

**900 €**

A PARTIR DE 2027

**1 000 €**

## B. Habitações de custos controlados · *novo art. 45.º-B EBF*

A primeira aquisição de HPP de custos controlados beneficia de **isenção de IMT** (até ao valor máximo do 1.º escalão) e de **dedução à colecta do Imposto do Selo** (verba 1.1 da TGIS). Excluídos: quem já seja proprietário de prédio habitacional na data ou nos 3 anos anteriores. Aplicação dependente de deliberação da assembleia municipal.

## C. Não residentes · *art. 17.º CIMT*

Aplica-se uma taxa de **7,5 %**, **sem isenções ou reduções**, na aquisição de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação por não residentes — salvo se tenham sido (ou se tornarem em dois anos) residentes fiscais, ou se afectarem o imóvel ao arrendamento urbano no prazo de 6 meses. Prazo de pagamento alargado para **30 dias** (art. 36.º).

### LEITURA TFRA

Três medidas com lógicas distintas: alívio para os arrendatários da classe média, estímulo à aquisição de habitação de custos controlados e regime mais exigente para não residentes que não canalizem o imóvel para arrendamento urbano no prazo de seis meses.

§ 07 ANEXO I · CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO

# CIA: o instrumento para a *escala institucional*.

*Dirigido a fundos e sociedades imobiliárias, o regime dos CIA materializa-se em contratos celebrados entre o investidor e o IHRU, I. P., em representação do Estado, com vigência até 25 anos.*

VIGÊNCIA MÁXIMA

**25** anos

*contrato celebrado com o IHRU, I. P., em representação do Estado.*

## Elegibilidade

- **≥ 70 %** da área de construção destinada a arrendamento habitacional moderado;
- Investidor com **capacidade técnica**, contabilidade organizada e situação fiscal regularizada.

## Pacote de benefícios (art. 3.º Anexo I)

- 01 Isenção de **IMT** na aquisição de terrenos e imóveis.
- 02 Isenção de **Imposto do Selo** na transmissão.
- 03 Isenção de **IMI** até 8 anos; redução de 50 % da taxa no período remanescente.
- 04 Isenção do adicional ao IMI (**AIMI**).
- 05 Taxa reduzida de IVA (**verba 2.42.2**) nas empreitadas.
- 06 Restituição de **50 % do IVA** em arquitectura, engenharia, projectos e estudos.
- 07 Redução de **50 %** da taxa da verba 29.2 da TGIS.

*A resolução por incumprimento implica perda dos benefícios e devolução de 100 % (primeiros 10 anos), 50 % ou 30 %, conforme o momento — acrescidos de juros compensatórios.*

### LEITURA TFRA

O CIA é o instrumento mais ambicioso do diploma: substitui benefícios pontuais por um contrato de longo prazo com o Estado, fixando obrigações recíprocas e penalizações graduadas. É desenhado para o capital institucional.

§ 08 ANEXO III · REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

# RSAA: arrendamento acessível, *reescrito*.

*O RSAA substitui o Programa de Apoio ao Arrendamento, revogando os Decretos-Leis n.os 68/2019 e 69/2019, de 22 de maio — apostando na simplificação e eficiência.*

LIMITE DE RENDA

≤ 80 %

da mediana dos valores de renda por concelho divulgada pelo INE, por tipologia (portaria; actualização automática).

REGIME FISCAL

0 %

*Isenção total de IRS e IRC sobre os rendimentos prediais — incluindo renovações e transmissão do locado.*

## Estrutura contratual

Prazo · Residência Permanente	Mínimo de 3 anos.
Prazo · Residência Temporária	Mínimo de 3 meses.
Submissão de elementos	Plataforma electrónica do IHRU, até 15 de Janeiro do ano seguinte à celebração.
Cobertura	Inclui programas municipais de arrendamento acessível e o arrendamento acessível público — «renda reduzida».

**REVOGAÇÃO EXPRESSA**

O RSAA torna obsoleto o quadro de 2019: é hoje o regime fiscalmente mais favorável ao senhorio, em troca de uma renda significativamente inferior à mediana do concelho.

§ 09 ANEXO IV · ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO DE APOIO AO ARRENDAMENTO

# OIA: *poupança colectiva* ao serviço do arrendamento.

*São reforçados os benefícios fiscais aplicáveis aos OIA e respectivos participantes — alinhando o veículo de investimento colectivo com a oferta de arrendamento a preços acessíveis.*

RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS · RSAA

**5 %**

*sobre os rendimentos distribuídos aos participantes ou accionistas, na parte que respeite a resultados do período de tributação imediatamente anterior e na proporção correspondente aos rendimentos do OIA decorrentes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional celebrados ao abrigo do RSAA ou de diplomas similares.*

RESTANTES RENDIMENTOS · PARTICIPANTES

**−30 %**

redução da tributação dos restantes rendimentos obtidos pelos participantes ou accionistas em OIA, por distribuição, resgate ou liquidação.

IMPOSTO DO SELO · VERBA 29.2 TGIS

**−25 %**

redução do Imposto do Selo devido nos termos da verba 29.2 da Tabela Geral.

PRODUÇÃO DE EFEITOS

A partir de **1 de Janeiro de 2026**.

JANELA DE CONSTITUIÇÃO

OIA constituídos — ou cujos documentos constitutivos sejam alterados em conformidade — **até 31 de Dezembro de 2029**.

LEITURA TFRA

O regime canaliza a poupança colectiva para o arrendamento acessível: combina uma taxa baixa para os rendimentos com origem em RSAA, um alívio transversal de 30 % sobre os restantes ganhos do participante e uma redução de 25 % no Selo. A janela 2026–2029 confere previsibilidade — e cria uma vantagem temporal clara para quem constituir ou adaptar veículos cedo.

## § 10 SÍNTESE · TRÊS EIXOS · UM CONCEITO-CHAVE

# Três eixos, um *horizonte* 2026—2032.

**EIXO I****Construção & Reabilitação**

IVA a 6 % (verba 2.42), restituição na autoconstrução e CIA com pacote integrado de benefícios.

**EIXO II****Aquisição**

Custos controlados (isenção de IMT e dedução de Selo); regime agravado para não residentes (7,5 %).

**EIXO III****Arrendamento**

Tributação reduzida de prediais (10 %), isenção de mais-valias com reinvestimento, RSAA com isenção total.

## Calendário

MARCO	PRAZO
Portarias de regulamentação	30 dias a contar da publicação
Relatório intercalar (IHRU)	Até 31 de Dezembro de 2028
Relatório final (IHRU)	Até 31 de Dezembro de 2030
Vigência da taxa reduzida IVA	Até 31 de Dezembro de 2032