

ALTERAÇÕES FISCAIS E RESUMO DAS MEDIDAS

PACOTE HABITAÇÃO

DIPLOMAS

Lei n.º 9.º-A/2026, de 6 de março – Lei de autorização legislativa

Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio – Decreto-Lei com a regulamentação legal das medidas



ÍNDICE

Determinação dos valores de aquisição ou de renda mensal moderados	3
ALTERAÇÕES FISCAIS	4
CÓDIGO DO IVA	4
Artigo 2.º – Incidência subjetiva	4
CÓDIGO DO IRS	8
Artigo 10.º – Mais-valias	8
Artigo 43.º – Mais-valias	10
Artigo 78.º-E – Dedução de encargos com imóveis	11
Artigo 101.º – Retenção sobre rendimentos de outras categorias	12
CÓDIGO DO IMT	13
Artigo 17.º – Taxas	13
Artigo 36.º – Prazos para pagamento	14
Estatuto dos Benefícios Fiscais (EDF)	15
Artigo 24.º-A – Organismos de investimento coletivo de apoio ao arrendamento	15
[ADITADO] – Artigo 45.º-B – Aquisição de habitações de custos controlados	17
[ADITADO] Artigo 45.º-C – Rendimentos prediais no âmbito do arrendamento para habitação	18
Contratos de investimento para arrendamento habitacional (CIA)	19
Anexo I ao DL 97/2026	19
Benefícios fiscais	19
Resolução pelo IHRU	19
RESTITUIÇÃO DO IVA NA AUTOCONSTRUÇÃO (Anexo II do DL 97/2026)	20
Regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA) (Anexo III do DL 97/2026)	21
RESUMO DAS MEDIDAS	22
IVA	22
IRS	26
IRC	29
IMT	30
EBF	32
Contratos de investimento para arrendamento habitacional (CIA)	33
Regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA)	34

DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE AQUISIÇÃO OU DE RENDA MENSAL MODERADOS

(ARTIGO 3.º DO DL 97/2026)

Totalidade do **valor pago pelo prédio urbano**, prédio misto ou fração autónoma no âmbito da transação ou do contrato de arrendamento,

ACRESCIDO

do valor correspondente aos **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**,

ainda que, em qualquer caso, sejam objeto de negócios jurídicos distintos.

CÓDIGO DO IVA

ARTIGO 2.º – INCIDÊNCIA SUBJETIVA

Redação anterior	Nova redação DL 97/2026
1 – São sujeitos passivos do imposto: (...)	1 – São sujeitos passivos do imposto: (...)
j) As pessoas singulares ou coletivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e que pratiquem operações que confirmam o direito à dedução total ou parcial do imposto, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada;	j) As pessoas singulares ou coletivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e que pratiquem operações que confirmam o direito à dedução total ou parcial do imposto, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada, <u>bem como aquelas que apenas pratiquem operações que não confirmam direito à dedução do imposto quando sejam adquirentes de empreitadas de construção ou reabilitação previstas na verba 2.42 da lista I anexa ao presente Código;</u>
(...)	(...)

COMENTÁRIOS

Inversão do sujeito passivo

Passa a abranger não apenas os sujeitos passivos com direito total ou parcial à dedução, mas também aquelas que apenas pratiquem operações que não confirmam direito à dedução do imposto quando sejam adquirentes de empreitadas de construção ou reabilitação previstas na verba 2.42 da lista I anexa ao presente Código [as subempreitadas não relevam para a autoliquidação pelos sujeitos passivos adquirentes que apenas pratiquem operações isentas].

Os sujeitos passivos isentos adquirentes passam a entregar a declaração periódica para autoliquidação do IVA até ao final do mês [não é trimestre] seguinte àquele em que o IVA se torna exigível. E não no prazo "normal" (dia 20 do 2.º mês/trimestre seguinte).

ÂMBITO TEMPORAL

A nova redação da inversão do sujeito passivo produz efeitos a partir de 1 de julho de 2026, podendo ser aplicada a partir de 1 janeiro de 2026, desde que existe opção conjunta do prestador e do adquirente.

LISTA I ANEXA AO CIVA – TAXAS REDUZIDAS

É aditada a verba 2.42 à lista I anexa ao Código do IVA, com a seguinte redação:

2.42 – As empreitadas de construção ou reabilitação de:

2.42.1 – Imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou para arrendamento habitacional, cujo preço de venda ou valor de renda mensal 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.

Os termos e as condições para a aplicação desta verba são estabelecidos em legislação especial.

2.42.2 – Prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

COMENTÁRIOS

Verba 2.42.1

As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou para arrendamento habitacional, cujo preço de venda ou valor de renda mensal 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

ÂMBITO TEMPORAL

Produz efeitos a partir de 1 de julho de 2026, sem prejuízo de opção conjunta do prestador e do adquirente para aplicação a partir de 1 de janeiro.

Aplica-se a empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, e cujo IVA seja exigível de 1 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro de 2032;

Considera-se como iniciativa procedimental:

- i) Nos casos de obras sujeitas a licenciamento, a apresentação do pedido de licenciamento;
- ii) No caso de obras objeto de comunicação prévia, a apresentação da comunicação prévia;
- iii) No caso de obras isentas de controlo prévio:
 - 1) A apresentação do parecer prévio previsto no artigo 7.º n.º 2 do RJUE, nos casos previstos nesse artigo;
 - ou
 - 2) A apresentação da informação sobre o início dos trabalhos, nos restantes casos.

Empreitadas de construção ou reabilitação;

De imóveis que se destinem a:

- 1 – Venda para habitação própria e permanente do adquirente (HPP);
- Ou
- 2 – Arrendamento habitacional.

Preço de venda não exceda € 660 982 (ou valor a definir para os anos seguintes);

ou

Valor da renda não exceda 2,5 RMMG (€ 2.300 em 2026)

Está sujeito ao cumprimento de condições previstas na regulamentação (artigo 10.º do DL 97/2026);

Preço de venda – Corresponde à totalidade do preço pago pelo imóvel, acrescido de bens móveis, equipamentos ou partes acessórias, que estejam ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência e/ou serviços que contribuam para a sua valorização (ainda que sejam objeto de faturação ou contratação em vários documentos distintos);

Renda mensal – o valor da renda incluindo os componentes referidos no ponto anterior (valor anual dividido pelo número de meses decorridos em cada ano).

REGULAMENTAÇÃO

Artigo 10.º do DL 97/2026:

1. No caso de venda para HPP:

- Se apliquem as taxas de IMT para HPP (incluindo IMT Jovem) para o adquirente;
- O imóvel seja vendido para HPP do adquirente, no prazo de 24 meses a contar da data de emissão do documento de início de utilização (RJUE - DL 555/99);
- Seja feita menção expressa, no título aquisitivo (escritura ou documento particular autenticado), à aplicação da taxa reduzida pela verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA.

2. No caso de arrendamento habitacional:

- Arrendamento isento de IVA (alínea 29) do artigo 9º do CIVA);
- Contrato de arrendamento comunicado no Portal das Finanças (imposto do selo);
- O primeiro contrato de arrendamento entre em vigor no prazo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE;
- Imóvel seja objeto de contratos de arrendamento em vigor, em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a licença de utilização.

3. Imóveis em compropriedade - apenas beneficiam se todos os proprietários afetarem a habitação permanente;

4. Imóveis em propriedade horizontal ou partes suscetíveis de utilização independente. No caso de propriedade horizontal: a taxa reduzida de IVA só é aplicável à parte da empreitada proporcional à área bruta de construção do edifício ou das frações e à área excedente à de implantação (A), a afetar a habitação, correspondente às frações relativamente as quais se verifiquem as condições previstas naquela verba e nos números anteriores, consoante se destinem a venda ou arrendamento.

No caso de propriedade vertical: é necessário adaptar esta afetação proporcional.

Desafios para o Contabilista: o cálculo da imputação proporcional.

5. Regime de penalidades:

Para o **adquirente do imóvel**, a penalização é de IMT.

Sempre que o imóvel não seja afeto, no prazo de seis meses a contar da data da aquisição, a HPP do sujeito passivo, comprovada através do respetivo domicílio fiscal [e não da residência fiscal], ou não seja destinado exclusivamente a HPP do sujeito passivo [exemplo: afetação de parte do imóvel a alojamento local, sede social de sociedade do sócio, casa de férias, habitação secundária, arrendamento], comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 12 meses posteriores à afetação, aplica-se um agravamento do IMT correspondente a 10% sobre o valor tributável para efeitos de IMT.

As penalidades podem ser afastadas em circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 26 do artigo 10.º do Código do IRS [casamento, divórcio, mudança de local de trabalho].

Deve ter-se em atenção o que é declarado no CPCV (destino do imóvel), sob pena de o adquirente poder vir a ser penalizado inadvertidamente. Relevante nos casos de habitação secundária, aquisição em compropriedade, etc.

6. Incumprimento imputável ao alienante:

Para o alienante do imóvel, a penalização é a regularização do IVA a favor do Estado:

a) Até ao final do período de imposto seguinte àquele em que se verifique o facto determinante da perda do direito à aplicação daquela taxa, não sendo aplicáveis quaisquer outras penalidades para além dos juros compensatórios que sejam devidos:

- Venda para HPP no prazo de 24 meses após emissão do título de utilização;
- Preço moderado de venda- 660.982 Eur.

[situações em que o imóvel deixa de estar destinado a habitação permanente]

Esta penalização aplica-se nos casos em que o destino final do imóvel dado pelo adquirente não é HPP, mas apenas a habitação própria.

b) Através da substituição da declaração periódica, nos restantes casos, sem prejuízo dos juros e outras penalidades aplicáveis [artigo 114.º RGIT, variáveis entre 30% e o imposto em falta, sem prejuízo das regras de limitação do valor das coimas].

O prazo de caducidade conta-se do termo do prazo legal para o cumprimento destas obrigações [alargamento do prazo de caducidade para efeitos da regularização do IVA a favor do Estado].

Esta penalização aplica-se nos casos em que os prazos (de venda e arrendamento, 24 meses) ou limites (de venda e arrendamento, 660.982€ e 2,5 RMMG) não sejam cumpridos pelo alienante/locador a final.

Verba 2.42.2

As empreitadas de construção ou reabilitação de prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento (CIA) aprovado em anexo I ao Decreto-Lei n.º 97/2026.

ÂMBITO TEMPORAL

Aplica-se a empreitadas abrangidas pelos CIA a partir de 1 de setembro de 2026.

- Empreitadas de construção ou reabilitação;
- Prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento (CIA).

Aplicação quando se cumpram as condições Anexo I ao Decreto-Lei n.º 97/2026 – Regime dos Contratos de investimento para arrendamento habitacional (CIA).

CÓDIGO DO IRS

ARTIGO 10.º – MAIS-VALIAS

Redação anterior	Nova redação DL 97/2026
(...)	(...)
	<p>[ADITADO] 7 – São, igualmente, excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão de imóveis destinados a habitação, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:</p> <p>a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, situado em território nacional, destinado ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites máximos definidos nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio;</p> <p>b) O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;</p> <p>c) O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.</p> <p>[ADITADO] 8 – Não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:</p> <p>a) Não seja celebrado contrato de arrendamento habitacional com renda mensal que observe os limites máximos definidos nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, nos seis meses contados do reinvestimento ou, se posterior, da data de realização da mais-valia;</p> <p>b) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento não seja objeto de contrato ou contratos de arrendamento habitacional, durante, pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos após o reinvestimento, salvo impedimento justificado, designadamente por necessidade de obras urgentes, e pelo período estritamente necessário para o efeito;</p> <p>c) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja objeto de contrato de arrendamento cuja renda mensal exceda os limites máximos a que se refere os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, nos primeiros cinco anos após o reinvestimento;</p> <p>d) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja alienado, a título oneroso ou gratuito, no prazo de cinco anos contados do reinvestimento ou, se posterior, da data de realização da mais-valia.</p>
	<p>[ADITADO] 9 – Nas situações previstas no número anterior, o ganho é tributado:</p> <p>a) No caso da alínea a) ou c), no ano em que se verifique o termo do prazo para reinvestimento ou que seja ultrapassado o limite da renda mensal, respetivamente;</p> <p>b) No caso da alínea b), no ano em que se verifique o não cumprimento dos prazos previstos;</p> <p>c) No caso da alínea d), no ano em que o imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja alienado.</p>

Redação anterior	Nova redação DL 97/2026
	10 – [Anterior n.º 7].
	11 – [Anterior n.º 8]
9 – No caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas nos n.ºs 6 e 8, os benefícios a que se referem os n.ºs 5 e 7 respeitam apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.	12 – No caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas nos n.ºs 6, 8 e 11, os benefícios a que se referem os n.ºs 5, 7 e 10 respeitam apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.
10 – (...)	13 – [Anterior n.º 10].
11 – (...)	14 – [Anterior n.º 11].
12 – (...)	15 – [Anterior n.º 12].
13 – (...)	16 – [Anterior n.º 13].
14 – (...)	17 – [Anterior n.º 14].
15 – (...)	18 – [Anterior n.º 15].
16 – (...)	19 – [Anterior n.º 16].
17 – (...)	20 – [Anterior n.º 17].
18 – (...)	21 – [Anterior n.º 18].
19 – (...)	22 – [Anterior n.º 19].
20 – (...)	23 – [Anterior n.º 20].
21 – (...)	24 – [Anterior n.º 21].
22 – (...)	25 – [Anterior n.º 22].
23 – (...)	26 – [Anterior n.º 23]
	[ADITADO] 27 — Quando o reinvestimento do valor de realização em habitação própria e permanente previsto no n.º 5 não se concretize por facto superveniente, não imputável ao sujeito passivo, o prazo legal aí estabelecido suspende-se desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: a) O sujeito passivo tenha celebrado, dentro do prazo legal para o reinvestimento, contrato de compra e venda ou contrato promessa de compra e venda para a aquisição de imóvel ou contrato de empreitada para a construção de imóvel destinado a habitação própria e permanente; b) O incumprimento desse contrato seja objeto de ação judicial; e c) O sujeito passivo comunique à Autoridade Tributária e Aduaneira a ocorrência do facto superveniente na declaração de rendimentos respeitante ao ano correspondente ao termo do prazo de 36 meses posteriores contados da data da realização.
	[ADITADO] 28 — Verificando-se os requisitos do número anterior, o prazo de reinvestimento previsto no n.º 5 suspende-se desde o momento da interposição da ação a que se refere a alínea b) do número anterior até à extinção da instância judicial.

Redação anterior	Nova redação DL 97/2026
	[ADITADO] 29 — Cessada a suspensão prevista no número anterior, em caso de decisão judicial favorável: a) O reinvestimento a que se refere o n.º 5 deve ser concretizado até ao final dos 12 meses seguintes ao trânsito em julgado; b) Quando o reinvestimento não seja concretizado, total ou parcialmente, até ao final do prazo previsto na alínea anterior, o ganho previsto no n.º 5 é objeto de tributação no ano em que se complete esse prazo, na proporção do valor não reinvestido.
	[ADITADO] 30 — Nos casos não abrangidos pelo número anterior, o ganho previsto no n.º 5 é objeto de tributação no ano em que seja extinta a instância judicial ou no ano em que termine o prazo de reinvestimento, se posterior.
	[ADITADO] 31 — Nas situações previstas no n.º 9, na alínea b) do n.º 29 e no número anterior, acresce ao imposto relativo à mais-valia correspondente à totalidade ou à parte do valor de realização não reinvestido um montante equivalente aos juros compensatórios nos termos do artigo 35.º da Lei Geral Tributária, contados desde o ano da realização daquele ganho.

ARTIGO 43.º - MAIS-VALIAS

Redação anterior	Nova redação DL 97/2026
(...)	(...)
12 - Nas situações previstas no n.º 22 do artigo 10.º, o rendimento é determinado pela diferença positiva entre o valor de mercado à data da perda da qualidade de residente e o valor de aquisição, acrescido das importâncias necessárias e efetivamente suportadas inerentes à aquisição.	12 - Nas situações previstas no n.º 25 do artigo 10.º, o rendimento é determinado pela diferença positiva entre o valor de mercado à data da perda da qualidade de residente e o valor de aquisição, acrescido das importâncias necessárias e efetivamente suportadas inerentes à aquisição.

COMENTÁRIOS

- Exclusão de tributação de mais-valias pela alienação de imóvel no âmbito da categoria G de IRS, desde que o valor de realização (deduzido de amortização de empréstimo para a aquisição do imóvel) seja reinvestido na aquisição de outro imóvel em TN destinado ao arrendamento habitacional com renda moderada (€ 2.300 para 2026).

O reinvestimento deve ser efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização e manifestado no Anexo G da Modelo 3 do ano da alienação.

O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

Deve ser celebrado contrato de arrendamento habitacional nos 6 meses contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia.

INCUMPRIMENTO

Perde-se a exclusão de tributação das mais-valias no caso:

- Não seja celebrado contrato de arrendamento habitacional com renda mensal até € 2.300 (em 2026) nos 6 meses contados da data do reinvestimento, ou se posterior, da data da realização da mais-valia;
- O imóvel que foi objeto de reinvestimento não tenha contrato(s) de arrendamento habitacional durante pelo menos 36 meses nos primeiros 5 anos após o reinvestimento (exceto se necessitar de obras urgentes, durante o período dessas obras);
- O valor da renda exceda o referido limite de renda moderada nos primeiros 5 anos após o reinvestimento;
- O imóvel para ser arrendado seja alienado ou doado no prazo de 5 anos após o reinvestimento ou da data de realização da mais-valia (se posterior).

Em caso de incumprimento, a mais-valia passa a ser tributada:

- No termo do prazo de reinvestimento ou no ano em que ultrapasse o limite de renda moderada (durante os 5 anos seguintes);
- No ano em que se verifique o incumprimento dos prazos referidos;
- No ano de venda ou doação, durante os 5 anos referidos.

O CIRS passa a conter um mecanismo legal de alargamento do prazo de reinvestimento, por factos supervenientes e alheios ao adquirente, mas apenas se o incumprimento do CPCV for objeto de ação judicial.

Se houver atraso na construção da HPP, atrasos na inscrição do imóvel na matriz predial, incumprimento do CPCV pelo promitente alienante ou adquirente sem ação judicial, ainda que haja lugar a pagamento de penalizações, não é possível beneficiar do alargamento do prazo de reinvestimento.

ÂMBITO TEMPORAL

Entra em vigor a partir de 1 de janeiro de 2026 e até 31 de dezembro de 2029.

ARTIGO 78.º-E - DEDUÇÃO DE ENCARGOS COM IMÓVEIS

Redação anterior	Nova redação DL 97/2026
(...)	(...)
	[ADITADO] 10 – O limite a que se refere a alínea a) do n.º 1 é elevado para 1000 €, sem prejuízo da aplicação do n.º 4, quando o limite de dedução daí resultante seja superior.

COMENTÁRIOS

- Aumento do limite de dedução à coleta de IRS pelos encargos com **rendas**, sem prejuízo do limite do n.º 4, quando o limite de dedução daí resultante seja superior.

ÂMBITO TEMPORAL

- Ano de 2026 – € 900;
- Ano de 2027 e seguintes – € 1 000.

ARTIGO 101.º – RETENÇÃO SOBRE RENDIMENTOS DE OUTRAS CATEGORIAS

Redação anterior	Nova redação DL 97/2026
1 – As entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada são obrigadas a reter o imposto, mediante a aplicação, aos rendimentos ilíquidos de que sejam devedoras e sem prejuízo do disposto nos números seguintes, das seguintes taxas:	1- As entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada são obrigadas a reter o imposto, mediante a aplicação, aos rendimentos ilíquidos de que sejam devedoras e sem prejuízo do disposto nos números seguintes, das seguintes taxas:
a) (...)	(...)
(...)	(...)
	[ADITADO] f) 10%, tratando-se de rendimentos da categoria F abrangidos pelo n.º 1 do artigo 45.º-C do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
(...)	(...)

COMENTÁRIOS

Redução da retenção na fonte de IRS para 10% para rendimentos da categoria F

Aditamento ao artigo 101.º do CIRS

- Redução da retenção na fonte para 10%, quando se trate de entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada e estejam obrigadas a reter o imposto, no que diz respeito aos rendimentos da categoria F com valor de renda moderada.

ÂMBITO TEMPORAL

Entra em vigor a partir de 1 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro de 2029.

Aplicável por entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada e estejam obrigadas a reter o imposto;

- Incluir na declaração de retenções na fonte e na Modelo 10

CÓDIGO DO IMT

ARTIGO 17.º – TAXAS

Redação anterior	Nova redação DL 97/2026
(...)	(...)
	<p>[ADITADO] 10 – A taxa é sempre de 7,5 % na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, não se aplicando qualquer isenção ou redução sempre que o adquirente seja não residente, salvo quando:</p> <p>a) Tenha sido considerado residente para efeitos fiscais em território nacional nos termos do artigo 16.º do Código do IRS;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
	<p>ADITADO] 11 – Quando se verificarem as situações previstas nas alíneas b) e c) do número anterior, a Autoridade Tributária e Aduaneira restitui, 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.</p>
	<p>[ADITADO] 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.</p>

COMENTÁRIOS

Restituição da taxa de IMT aplicável a imóveis de habitação de 7,5% para as taxas de HPP

Aplicável a adquirente que seja não residente, e tenha sido considerado residente para efeitos fiscais em território português nos termos do artigo 16.º do Código do IRS.

Desde que se torne residente para efeitos fiscais em território português, nos termos do artigo 16.º do Código do IRS, no prazo de dois anos contados da data de aquisição e o imóvel seja destinado ao arrendamento para habitação com renda mensal moderada (€ 2.300 em 2026).

O arrendamento seja efetuado 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.

Quando se verificarem as condições previstas, a AT restitui, a requerimento do interessado, o montante correspondente à diferença entre o imposto pago (taxa de 7,5%) e o montante que resultaria da aplicação das taxas previstas no n.º 1 do artigo 17.º do CIMT.

ÂMBITO TEMPORAL

Entra em vigor a partir de 25 de maio de 2026.

ARTIGO 36.º – PRAZOS PARA PAGAMENTO

Redação anterior	Nova redação DL 97/2026
(...) 1 – O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou no 1.º dia útil seguinte , sob pena de esta ficar sem efeito, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.	(...) 1 – O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou nos 30 dias seguintes , sob pena de esta ficar sem efeito, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

COMENTÁRIOS

O IMT passa a ser pago até aos 30 dias seguintes a contar do dia da própria liquidação do imposto (anteriormente até ao 1º dia útil seguinte).

ÂMBITO TEMPORAL

Entra em vigor em 25 de maio de 2026.

Na falta de fixação do dia, os diplomas entram em vigor no 5.º dia após a publicação (regra geral de *vacatio legis*).

Até 24 de maio de 2026: o IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou no 1.º dia útil seguinte.

A partir de 25 de maio de 2026: O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou nos 30 dias seguintes.

Dia da liquidação implica emissão da guia de liquidação antes da escritura/documento particular autenticado.

ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

ARTIGO 24.º-A – ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO DE APOIO AO ARRENDAMENTO

Redação anterior	Nova redação DL 97/2026
<p>1 – São tributados em IRS ou IRC, nos termos previstos nos números seguintes, os rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais em entidades a que se aplique o regime previsto no artigo 22.º, desde que:</p> <p>a) Os organismos de investimento coletivo sejam constituídos, ou sejam alterados os seus documentos constitutivos, até 31 de dezembro de 2025;</p> <p>b) Os respetivos documentos constitutivos prevejam que o seu ativo deva ser constituído em 5% ou mais, em conformidade com o previsto no n.º 2, por direitos de propriedade ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis destinados ao arrendamento ou subarrendamento habitacional ao abrigo de contratos enquadrados no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 81/2020, de 2 de outubro, 48-A/2020, de 30 de novembro, 90-C/2022, de 30 de dezembro, e 28/2023, de 29 de maio, ou noutros diplomas que promovam o arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis, desde que legalmente qualificados como similares; e</p> <p>c) Os ativos do organismo de investimento coletivo, na proporção da percentagem definida nos termos da alínea anterior e 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 coletivo ou alteração dos respetivos documentos constitutivos, sejam objeto de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 81/2020, de 2 de outubro, 48-A/2020, de 30 de novembro, 90-C/2022, de 30 de dezembro, e 28/2023, de 29 de maio, ou noutros diplomas que promovam o arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis, desde que legalmente qualificados como similares.</p>	<p>1 – São tributados em IRS ou IRC, nos termos previstos nos números seguintes, os rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais em entidades a que se aplique o regime previsto no artigo 22.º, desde que:</p> <p>a) Os organismos de investimento alternativo, previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, na sua redação atual, sejam constituídos, ou sejam alterados os seus documentos constitutivos, até 31 de dezembro de 2029;</p> <p>b) Os respetivos documentos constitutivos prevejam que o seu ativo deva ser constituído em 5% ou mais, em conformidade com o previsto no n.º 2, por direitos de propriedade ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis que sejam objeto de contratos celebrados ao abrigo do regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA) ou de outros diplomas que promovam o arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis, desde que legalmente qualificados como similares; e</p> <p>c) Os ativos do organismo de investimento alternativo, na proporção da percentagem definida nos termos da alínea anterior e 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 que promovam o arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis, desde que legalmente qualificados como similares.</p>

Redação anterior	Nova redação DL 97/2026																						
<p>2 – Verificados os requisitos previstos no número anterior, o montante dos 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, igual à diferença entre o montante obtido e o montante correspondente à percentagem de exclusão a considerar de acordo com a tabela seguinte:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ativo elegível</th> <th>Exclusão de tributação</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mais de 5% até 10%</td> <td>2,5%</td> </tr> <tr> <td>Mais de 10% até 15%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Mais de 15% até 25%</td> <td>7,5%</td> </tr> <tr> <td>Mais de 25%</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	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%	10%	<p>2 – Verificados os requisitos previstos no número anterior:</p> <p>a) Os rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais, 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 na alínea b) do número anterior;</p> <p>b) O montante dos 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, igual à diferença entre o montante obtido e o montante correspondente à percentagem de exclusão a considerar de acordo com a tabela seguinte:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ativo elegível</th> <th>Exclusão de tributação</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mais de 5 % até 10 %</td> <td>2,5 %</td> </tr> <tr> <td>Mais de 10 % até 15 %</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Mais de 15 % até 25 %</td> <td>7,5 %</td> </tr> <tr> <td>Mais de 25 % a 50%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Mais de 50%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	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%
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%	10%																						
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%																						
3 – (...)	3 – (...)																						
<p>4 – Aos organismos de investimento coletivo que se enquadrem no último escalão da tabela prevista no n.º 2 é aplicável uma redução em 25% da taxa prevista na verba 29.2 da Tabela Geral do Imposto do Selo.</p>	<p>4 – Aos organismos de investimento alternativo que se enquadrem nos dois últimos escalões da tabela prevista na alínea b) do n.º 2 é aplicável uma redução em 25 % da taxa prevista na verba 29.2 da TGIS.</p>																						

COMENTÁRIOS

Taxa de 5% aos referidos rendimentos, obtidos por distribuição, que respeitem a resultados do período de tributação imediatamente anterior, na proporção correspondente aos rendimentos daqueles organismos resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional celebrados ao abrigo do RSAA ou de outros diplomas que promovam o arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis, desde que legalmente qualificados como similares;

Redução de tributação de 30% aos restantes rendimentos obtidos pelos participantes ou acionista em OIA, que sejam obtidos por distribuição, resgate ou liquidação;

Redução de imposto do selo (verba 29.2 TGIS) em 25%;

ÂMBITO TEMPORAL

Em vigor a partir de 1 de janeiro de 2026;

- Os OIA sejam constituídos ou alterados os seus documentos constitutivos até 31 de dezembro de 2029.

[ADITADO] – ARTIGO 45.º-B – AQUISIÇÃO DE HABITAÇÕES DE CUSTOS CONTROLADOS

1 – À primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, e quando se trate de habitações de custos controlados, nos termos previstos em regime próprio, são aplicáveis os seguintes benefícios:

- a) Isenção de IMT nas aquisições cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º Código do IMT;
- b) Aplicação das taxas referidas na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT, nos termos dos n.ºs 2, 3, 5, 6 e 9 do mesmo artigo, às aquisições cujo valor exceda o valor máximo referido na alínea anterior.

2 – As aquisições previstas no número anterior beneficiam de uma dedução à coleta da verba 1.1 da TGIS, até à sua concorrência, com o limite resultante da aplicação da referida verba ao limite superior do 1.º escalão da tabela prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT.

3 – Ficam excluídos dos benefícios previstos nos números anteriores os sujeitos passivos que sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores.

4 – Nos casos previstos na alínea b) do n.º 6 do artigo 17.º do Código do IMT e nas permutas de imóveis, o limite estabelecido no n.º 2 é reduzido proporcionalmente à quota-parte ou direito adquiridos, ou à diferença de valores, respetivamente.

5 – A verificação dos pressupostos das isenções e o apuramento do IMT e do imposto do selo, relativos às aquisições previstas no n.º 1, de imóveis que venham a constituir bem comum de um casal, são efetuados individualmente em relação a cada cônjuge em partes iguais, devendo cada um apresentar uma declaração prevista no n.º 1 do artigo 19.º do Código do IMT.

6 – Os benefícios previstos no presente artigo caducam caso se verifique alguma das situações previstas no n.º 8 do artigo 11.º do Código do IMT.

7 – A aplicação dos benefícios previstos no n.º 1 depende de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

COMENTÁRIOS

Isenção de IMT na primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a HPP, e quando se trate de habitações de custos controlados, nos termos previstos em regime próprio.

As aquisições onerosas de habitações de custos controlados beneficiam de uma dedução à coleta da verba 1.1 da TGIS, até à sua concorrência, com o limite resultante da aplicação da referida verba ao limite superior do 1.º escalão da tabela prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT (€ 330 539 em 2026).

ÂMBITO TEMPORAL

Entra em vigor a partir de 25 de maio de 2026

REGULAMENTAÇÃO

A isenção de IMT é aplicável a imóveis até ao valor da liquidação que não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º Código do IMT (€330 539 em 2026).

O montante que exceda o referido limite (€ 330 539 em 2026) é sujeito às restantes taxas da alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do CIMT.

Não é aplicável a sujeitos passivos que sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores.

Está dependente de deliberação da assembleia municipal.

A verificação dos pressupostos das isenções e o apuramento do IMT relativos às aquisições previstas no n.º 1, de imóveis que venham a constituir bem comum de um casal, são efetuados individualmente em relação a cada cônjuge em partes iguais, devendo cada um apresentar uma declaração de iniciativa de liquidação.

Nos casos de transmissão de partes e outras figuras parcelaras e nas permutas de imóveis, o limite referido é reduzido proporcionalmente à quota-parte ou direito adquiridos, ou à diferença de valores, respetivamente.

A isenção ou redução do IMT caduca nas situações previstas no n.º 8 do artigo 11.º do CIMT.

[ADITADO] ARTIGO 45.º-C – RENDIMENTOS PREDIAIS NO ÂMBITO DO ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

1 – A taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação cujo valor de renda mensal 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, auferidos até 31 de dezembro de 2029, é de 10%, salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável.

2 – Para efeitos de IRC, os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente 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, auferidos até 31 de dezembro de 2029, são considerados apenas em 50%, quando obtidos por sujeitos passivos de IRC, ou por sujeitos passivos de IRS, com contabilidade organizada, no âmbito da categoria B.

COMENTÁRIOS

Taxa de tributação autónoma de 10% aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação com valor de renda moderada (€ 2.300, para 2026), salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável.

ÂMBITO TEMPORAL

Entra em vigor a partir de 1 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro de 2029

- Aplicável a contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação com valor de renda moderada (€ 2.300 para 2026).

Declaração no respetivo quadro do Anexo F da Modelo 3.

CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL (CIA)

ANEXO I AO DL 97/2026

COMENTÁRIOS

Podem ser concedidos benefícios fiscais, através de contrato de investimento para arrendamento (CIA), com um período de vigência até 25 anos a contar da sua celebração.

A minuta de CIA é aprovada por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação.

O CIA é celebrado entre o investidor e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), sendo os procedimentos e requisitos para a apresentação e aprovação do CIA regulamentados por portaria.

Apenas são elegíveis para a celebração de CIA os investidores que possuam capacidade técnica e de gestão.

BENEFÍCIOS FISCAIS

- Isenção de IMT e selo na aquisição de terrenos para construção e prédios urbanos ou mistos ou frações autónomas para arrendamento/subarrendamento habitacional;
- Isenção de IMI, relativamente aos imóveis referidos por um período de até 8 anos, a contar do ano da aquisição, inclusive;
- Redução de 50% da taxa de IMI relativamente aos imóveis referidos no prazo remanescente de vigência do CIA;
- Isenção de AIMI por TODO o prazo de vigência do CIA;
- Aplicação da taxa reduzida da verba 2.42.2 da lista I anexa ao CIVA nas empreitadas de construção ou reabilitação dos prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento/subarrendamento habitacional;
- 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 referidos, não incluindo projetos e estudos de obras de urbanização;
- Redução de 50 % da taxa prevista na verba 29.2 da TGIS (OIC);
- Os benefícios fiscais em IMT e IMI dependem de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

RESOLUÇÃO PELO IHRU

A resolução do contrato nos termos do artigo anterior implica a perda dos benefícios fiscais atribuídos pelo CIA até à data da notificação dessa resolução, e o conseqüente pagamento dos montantes correspondentes às seguintes percentagens:

- a) No caso de incumprimento ocorrido durante os primeiros 10 anos de vigência, 100 %;
- b) No caso de incumprimento ocorrido após o decurso de 10 anos de vigência do CIA e antes de faltarem cinco anos para o termo do seu prazo de vigência, 50 %;
- c) No caso de incumprimento ocorrido nos últimos cinco anos de vigência, 30 %.

O pagamento deve ser feito no prazo de 30 dias contados da notificação da resolução do contrato, acrescido de juros compensatórios.

ÂMBITO TEMPORAL

Entra em vigor a partir de 1 de setembro de 2026.

RESTITUIÇÃO DO IVA NA AUTOCONSTRUÇÃO

(ANEXO II DO DL 97/2026)

Regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para HPP

- Empreitadas de construção de imóveis destinados à respetiva HPP [HPP do próprio];

- VPT do imóvel até 660.982 Eur;

Consideram-se incluídos nos custos de construção 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.

O imóvel deve ser afeto, no prazo de 6 meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), a habitação própria e permanente, comprovada através do respetivo domicílio fiscal [conceito distinto de residência fiscal], devendo essa afetação manter-se por um período mínimo de 12 meses [exceto em caso de circunstâncias excecionais].

O IVA a restituir é o suportado nas empreitadas de construção de imóveis. Não é elegível a mera aquisição de materiais incorporados na construção do imóvel.

O IVA a restituir é a diferença entre a taxa normal e a taxa reduzida.

Aplica-se a empreitadas partir das empreitadas cuja exigibilidade ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026 e até 31 de dezembro de 2032.

Os pedidos de restituição do IVA, relativos a 2026, são entregues a partir de 1 de outubro de 2026, contando-se o prazo de 12 meses desde essa data.

O pedido

Apresentado no Portal das Finanças no prazo de 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE, acompanhado de:

- a) Identificação do imóvel;
- b) Identificação de todos os comproprietários, com menção da respetiva quota-parte, se aplicável;
- c) Contrato(s) de empreitada [**apenas contratos escritos, não sendo um orçamento um contrato de empreitada**];
- d) Título de utilização, nos termos do RJUE;
- e) Comprovativo do valor do terreno;
- f) Faturas comprovativas da totalidade dos custos de construção.

Restituição no prazo máximo de 150 dias a contar da receção do pedido devidamente instruído.

REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (RSAA)

(ANEXO III DO DL 97/2026)

Isenção de IRS e IRC aplicada aos rendimentos prediais dos contratos de arrendamento habitacional (e subarrendamento e arrendamento para subarrendamento) previstos no RSAA (com opção de englobamento para determinação da taxa).

Nos contratos de arrendamento acessível, a renda mensal deve ser 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 INE para o concelho do locado, e podendo tomar em consideração as características dos imóveis, designadamente o nível de eficiência energética e a disponibilidade de estacionamento privativo.

O senhorio submete na plataforma eletrónica do IHRU, até ao dia 15 de janeiro do ano seguinte à data da celebração do contrato:

- Cópia do contrato celebrado;
- Comprovativo do registo do contrato no Portal das Finanças.

O IHRU comunica à AT esse contrato, até ao final do mês de fevereiro desse ano, ficando automaticamente abrangido pela isenção de IRS/IRC com efeitos a partir da data da sua celebração.

ÂMBITO TEMPORAL

Em vigor a partir de 1 de setembro de 2026.

IVA

Medida	Âmbito	Condições	Regulamentação
<p>Taxa reduzida de IVA - Verba 2.42.1</p> <p>Artigo 8.º e 10.º do DL 97/2026 – introduz aditamento à lista I anexa ao CIVA</p>	<p>As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou para arrendamento habitacional, cujo preço de venda ou valor de renda mensal 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</p> <p>Âmbito temporal: Produz efeitos a partir de 1 de julho de 2026, sem prejuízo de opção conjunta do prestador e do adquirente para aplicação a partir de 1 de janeiro.</p> <p>Aplica-se a empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, e cujo IVA seja exigível de 1 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro de 2032;</p> <p>Considera-se como iniciativa procedimental:</p> <p>i) Nos casos de obras sujeitas a licenciamento, a apresentação do pedido de licenciamento;</p> <p>ii) No caso de obras objeto de comunicação prévia, a apresentação da comunicação prévia;</p> <p>iii) No caso de obras isentas de controlo prévio:</p> <p>1) A apresentação do parecer prévio previsto no artigo 7.º n.º 2 do RJUE, nos casos previstos nesse artigo;</p> <p>ou</p> <p>2) A apresentação da informação sobre o início dos trabalhos, nos restantes casos.</p>	<p>- Empreitadas de construção ou reabilitação;</p> <p>- De imóveis que se destinem a:</p> <p>1 – Venda para habitação própria e permanente do adquirente (HPP);</p> <p>Ou</p> <p>2 – Arrendamento habitacional.</p> <p>- Preço de venda não exceda € 660 982 (ou valor a definir para os anos seguintes);</p> <p>Ou</p> <p>- Valor da renda não exceda 2,5 RMMG (€ 2.300 em 2026)</p> <p>- Está sujeito ao cumprimento de condições previstas na regulamentação (artigo 10.º do DL 97/2026) – última coluna;</p> <p>- Preço de venda – Corresponde à totalidade do preço pago pelo imóvel, acrescido de bens móveis, equipamentos ou partes acessórias, que estejam ligados materialmente ao imóvel com caráter de permanência e/ou serviços que contribuam para a sua valorização (ainda que sejam objeto de faturação ou contratação em vários documentos distintos);</p> <p>- Renda mensal – o valor da renda incluindo os componentes referidos no ponto anterior (valor anual dividido pelo número de meses decorridos em cada ano).</p>	<p>- Artigo 10.º do DL 97/2026:</p> <p>1. No caso de venda para HPP:</p> <p>- Se apliquem as taxas de IMT para HPP (incluindo IMT Jovem) para o adquirente;</p> <p>- O imóvel seja vendido para HPP do adquirente, no prazo de 24 meses a contar da data de emissão do documento de início de utilização (RJUE – DL 555/99).</p> <p>2. No caso de arrendamento habitacional:</p> <p>- Seja feita menção expressa, no título aquisitivo (escritura ou documento particular autenticado), à aplicação da taxa reduzida pela verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA;</p> <p>- Arrendamento isento de IVA (alínea 29) do artigo 9º do CIVA);</p> <p>- Contrato de arrendamento comunicado no Portal das Finanças (imposto do selo);</p> <p>- O primeiro contrato de arrendamento entre em vigor no prazo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE;</p> <p>- Imóvel seja objeto de contratos de arrendamento em vigor, em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a licença de utilização.</p> <p>3. Imóveis em compropriedade:</p> <p>- Não esteja prevista a possibilidade de subarrendamento por montante superior ao valor de renda moderada;</p> <p>- Apenas beneficiam se todos os proprietários afetarem a habitação permanente.</p> <p>4. Imóveis em propriedade horizontal ou partes suscetíveis de utilização independente.</p> <p>No caso de propriedade horizontal, a taxa reduzida de IVA só é aplicável à parte da empreitada proporcional à área bruta de construção do edifício ou das frações e à área excedente à de implantação (A), a afetar a habitação, correspondente às frações relativamente as quais se verifiquem as condições previstas naquela verba e nos números anteriores, consoante se destinem a venda ou arrendamento.</p> <p>No caso de propriedade vertical, é necessário adaptar esta afetação proporcional.</p> <p>Desafios para o Contabilista: o cálculo da imputação proporcional.</p> <p>REGIME DE PENALIDADES:</p> <p>5. Incumprimento imputável ao adquirente</p> <p>Para o adquirente do imóvel, a penalização é de IMT.</p> <p>Sempre que o imóvel não seja afeto, no prazo de seis meses a contar da data da aquisição, a HPP do sujeito passivo, comprovada através do respetivo domicílio fiscal [e não da residência fiscal], ou não seja destinado exclusivamente a HPP do sujeito passivo [exemplo: afetação de parte do imóvel a alojamento local, sede social de sociedade do sócio, casa de férias, habitação secundária, arrendamento], comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 12 meses posteriores à afetação, aplica-se um agravamento do IMT correspondente a 10% sobre o valor tributável para efeitos de IMT.</p> <p>As penalidades podem ser afastadas em circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 26 do artigo 10.º do Código do IRS [casamento, divórcio, mudança de local de trabalho].</p> <p>Deve ter-se em atenção o que é declarado no CPCV (destino do imóvel), sob pena de o adquirente poder vir a ser penalizado inadvertidamente. Relevante nos casos de habitação secundária, aquisição em compropriedade, etc...</p>

Medida	Âmbito	Condições	Regulamentação
			<p>6. Incumprimento imputável ao alienante:</p> <p>Para o alienante do imóvel, a penalização é a regularização do IVA a favor do Estado:</p> <p>a) Até ao final do período de imposto seguinte àquele em que se verifique o facto determinante da perda do direito à aplicação daquela taxa, não sendo aplicáveis quaisquer outras penalidades para além dos juros compensatórios que sejam devidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Venda para HPP no prazo de 24 meses após emissão do título de utilização; - Preço moderado de venda- 660.982 Eur. <p>[situações em que o imóvel deixa de estar destinado a habitação permanente].</p> <p>Esta penalização aplica-se nos casos em que o destino final do imóvel dado pelo adquirente não é HPP, mas apenas a habitação própria.</p> <p>b) Através da substituição da declaração periódica, nos restantes casos, sem prejuízo dos juros e outras penalidades aplicáveis [artigo 114.º RGIT, variáveis entre 30% e o imposto em falta, sem prejuízo das regras de limitação do valor das coimas].</p> <p>O prazo de caducidade conta-se do termo do prazo legal para o cumprimento destas obrigações [alargamento do prazo de caducidade para efeitos da regularização do IVA a favor do Estado].</p> <p>Esta penalização aplica-se nos casos em que os prazos (de venda e arrendamento, 24 meses) ou limites (de venda e arrendamento, 660.982€ e 2,5 RMMG) não sejam cumpridos pelo alienante/locador a final.</p>

Medida	Âmbito	Condições	Procedimento	Regulamentação
<p>Taxa reduzida de IVA 2.42.2</p> <p>Artigo 8.º e 10.º do DL 97/2026 – introduz aditamento à lista I anexa ao CIVA</p>	<p>As empreitadas de construção ou reabilitação de prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento (CIA) aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 97/2026.</p> <p>Âmbito temporal: Aplica-se a empreitadas abrangidas pelos CIA a partir de 1 de setembro de 2026.</p>	<p>- Empreitadas de construção ou reabilitação;</p> <p>- Prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento (CIA).</p>	<p>Aplicação quando se cumpram as condições</p>	<p>Anexo I ao Decreto-Lei n.º 97/2026 – Regime dos Contratos de investimento para arrendamento habitacional (CIA)</p>
<p>Inversão do sujeito passivo para adquirentes de serviços de construção civil</p> <p>Artigo 4.º do DL 97/2026 – Altera a alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA</p>	<p>- Aplica-se inversão do sujeito passivo para sujeitos passivos em território nacional e que pratiquem operações que confirmam o direito à dedução total ou parcial do imposto, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada, bem como aqueles que apenas pratiquem operações que não confirmam direito à dedução do imposto quando sejam adquirentes de empreitadas de construção ou reabilitação previstas na verba 2.42 da lista I anexa ao presente Código.</p> <p>- Passa a ter aplicação ainda que o adquirente esteja no regime de isenção de IVA e seja aplicada a verba 2.42 da lista I anexa ao CIVA.</p> <p>Âmbito temporal: A nova redação da inversão do sujeito passivo produz efeitos a partir de 1 de julho de 2026, podendo ser aplicada a partir de 1 janeiro de 2026, desde que existe opção conjunta do prestador e do adquirente.</p>	<p>- Serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada;</p> <p>- Adquirentes, sujeitos passivos de IVA, estejam no regime normal, incluindo sujeitos passivos mistos ou no regime de isenção de IVA quando seja aplicada a taxa reduzida da verba 2.42 da lista I anexa ao CIVA.</p> <p>- As subempreitadas não relevam para a autoliquidação pelos sujeitos passivos adquirentes que apenas pratiquem operações isentas.</p>	<p>- Autoliquidação de IVA nos campos 1 a 6, dependendo da taxa no quadro 06 da DP IVA, e indicação no campo 102 do quadro 06A;</p> <p>- Tratando-se de sujeitos passivos no regime de isenção, que normalmente não entregam DP IVA, a DP IVA para efetuar a autoliquidação é submetida até ao final do mês seguinte à data da aquisição dos serviços de construção civil em regime de empreitada ou subempreitada.</p> <p>E não no prazo "normal" (dia 20 do 2.º mês/trimestre seguinte).</p>	<p>Aguarda publicação de Ofício Circulado</p>
<p>Restituição de até 50% do IVA suportado em serviços de arquitetura, projetos e estudos relacionados com a construção ou reabilitação</p> <p>Anexo I ao DL 97/2026 – Regime dos CIA habitacional (alínea g) do n.º 1 do artigo 3.º – Benefícios fiscais)</p>	<p>- IVA suportado em serviços de arquitetura, projetos e estudos relacionados com a construção ou reabilitação de imóveis abrangidos pelo regime CIA habitacional.</p> <p>Âmbito temporal: Aplica-se a serviços abrangidos pelos CIA a partir de 1 de setembro de 2026.</p>	<p>Verificar o regime CIA habitacional e o procedimento.</p>	<p>- O pedido de restituição do IVA é apresentado pelo beneficiário através do Portal das Finanças (em funcionalidade a ser criada), a partir do segundo mês seguinte à emissão dos documentos de suporte, até ao termo do prazo de um ano da data de emissão daqueles.</p> <p>- Os pedidos de restituição são analisados pela AT no prazo de 90 dias após confirmação da respetiva elegibilidade pelo IHRU, I.P., no Portal das finanças.</p> <p>- As restituições autorizadas são pagas apenas por transferência bancária para o IBAN que conste na AT.</p>	<p>Anexo I ao Decreto-Lei n.º 97/2026 – Regime dos Contratos de investimento para arrendamento habitacional (CIA)</p> <p>Aguarda publicação de Ofício Circulado</p>

Medida	Âmbito	Condições	Procedimento	Regulamentação
<p>Restituição parcial do IVA suportado por particulares com a aquisição de serviços de empreitada de construção própria de imóveis destinados à respetiva HPP</p> <p>Anexo II ao DL 97/2026 – Regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente</p>	<p>- À aquisição de serviços de empreitada de construção própria de imóveis destinados a habitação própria e permanente do adquirente, cujo valor de aquisição do terreno ou, se superior, o valor patrimonial inscrito na matriz, acrescido dos custos de construção, não exceda € 660.982 em 2026 ou valor atualizado em anos seguintes.</p> <p>- O montante restituído corresponde à diferença entre o montante do IVA efetiva e comprovadamente suportado à taxa normal e aquele que resultaria da aplicação da taxa reduzida que incida sobre as despesas elegíveis</p> <p>Âmbito temporal: Aplica-se a empreitadas partir das empreitadas cuja exigibilidade ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026 e até 31 de dezembro de 2032.</p> <p>Regime transitório: Aplica-se a empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, e cujo IVA seja exigível de 1 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro de 2032; Considera-se como iniciativa procedimental:</p> <p>i) Nos casos de obras sujeitas a licenciamento, a apresentação do pedido de licenciamento;</p> <p>ii) No caso de obras objeto de comunicação prévia, a apresentação da comunicação prévia;</p> <p>iii) No caso de obras isentas de controlo prévio:</p> <p>1) A apresentação do parecer prévio previsto no artigo 7.º n.º 2 do RJUE, nos casos previstos nesse artigo; ou</p> <p>2) A apresentação da informação sobre o início dos trabalhos, nos restantes casos.</p> <p>Os pedidos de restituição do IVA, relativos aos 3 primeiros semestres de 2026, são entregues a partir de 1 de outubro de 2026, contando-se o prazo de 12 meses desde essa data.</p>	<p>- Aquisição de serviços de empreitada de construção própria de imóveis destinados a habitação própria e permanente do adquirente;</p> <p>- Valor de aquisição do terreno ou, se superior, o valor patrimonial inscrito na matriz, acrescido dos custos de construção, não exceda € 660.982 em 2026 ou valor atualizado em anos seguintes;</p> <p>Como custos de construção consideram-se o valor referente aos 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.</p> <p>- Aplicam-se ainda os requisitos do artigo 10.º do DL 97/2026, com as necessárias adaptações.</p> <p>- É elegível o IVA suportado à taxa normal nos serviços de empreitada de construção dos referidos imóveis, que conste em faturas comunicadas no Portal E-fatura.</p> <p>- Não é elegível a mera aquisição de materiais de construção, ainda que aplicados na construção.</p>	<p>- O pedido de restituição é apresentado, no Portal das Finanças (em funcionalidade a ser criada), no prazo de 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).</p> <p>- O pedido deve ser acompanhado de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identificação do imóvel; - Identificação de todos os comproprietários, com menção da respetiva quota-parte, se aplicável; - Contrato(s) de empreitada; - Título de utilização, nos termos do RJUE; - Comprovativo do valor do terreno; - Faturas comprovativas da totalidade dos custos de construção. <p>A AT procede à restituição no prazo máximo de 150 dias a contar da data da receção do pedido, devidamente instruído.</p> <p>- É restituído para o IBAN que conste no portal das finanças.</p> <p>Incumprimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No caso de incumprimento, a AT procede à liquidação adicional corresponde no prazo de 4 anos. - Deixa de se aplicar a restituição caso o imóvel não seja afeto a HPP ou, sendo-o, o adquirente não permaneça no imóvel durante um período mínimo de 12 meses, salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais nos termos do n.º 23 do artigo 10.º do Código do IRS (alterações no agregado familiar por motivo de casamento, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes). 	<p>Anexo II ao Decreto-Lei n.º 97/2026 – Regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente</p> <p>Aguada publicação de Ofício Circulado</p>

IRS

Medida	Âmbito	Condições	Procedimento	Regulamentação
<p>Exclusão da tributação das mais-valias resultantes da transmissão de imóveis habitacionais, em caso de reinvestimento na aquisição de imóveis destinados ao arrendamento para habitação</p> <p>Artigo 5.º do DL 97/2026 – Aditamento ao artigo 10.º do CIRS, n.º 7 (restantes disposições passam para o n.º seguinte)</p> <p>Artigo 10.º – Mais-valias da categoria G de IRS</p>	<p>- Exclusão de tributação de mais-valias pela alienação de imóvel no âmbito da categoria G de IRS;</p> <p>Âmbito temporal: Entra em vigor a partir de 1 de janeiro de 2026 e até 31 de dezembro de 2029.</p>	<p>- Desde que o valor de realização (deduzido de amortização de empréstimo para a aquisição do imóvel) seja reinvestido na aquisição de outro imóvel em TN destinado ao arrendamento habitacional com renda moderada (€ 2.300 para 2026);</p> <p>- O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.</p> <p>- Deve ser celebrado contrato de arrendamento habitacional nos 6 meses contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia.</p> <p>O CIRS passa a conter um mecanismo legal de alargamento do prazo de reinvestimento, por factos supervenientes e alheios ao adquirente, mas apenas se o incumprimento do CPCV for objeto de ação judicial.</p> <p>Se houver atraso na construção da HPP, atrasos na inscrição do imóvel na matriz predial, incumprimento do CPCV pelo promitente alienante ou adquirente sem ação judicial, ainda que haja lugar a pagamento de penalizações, não é possível beneficiar do alargamento do prazo de reinvestimento.</p>	<p>- O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização e manifestado no Anexo G da Modelo 3 do ano da alienação;</p> <p>Incumprimento: Perde-se a exclusão de tributação das mais-valias no caso:</p> <p>- Não seja celebrado contrato de arrendamento habitacional com renda mensal até € 2.300 (em 2026) nos 6 meses contados da data do reinvestimento, ou se posterior, da data da realização da mais-valia;</p> <p>- O imóvel que foi objeto de reinvestimento não tenha contrato(s) de arrendamento habitacional durante pelo menos 36 meses nos primeiros 5 anos após o reinvestimento (exceto se necessitar de obras urgentes, durante o período dessas obras);</p> <p>- O valor da renda exceda o referido limite de renda moderada nos primeiros 5 anos após o reinvestimento;</p> <p>- O imóvel para ser arrendado seja alienado ou doado no prazo de 5 anos após o reinvestimento ou da data de realização da mais-valia (se posterior).</p> <p>Em caso de incumprimento, a mais-valia passa a ser tributada:</p> <p>- No termo do prazo de reinvestimento ou no ano em que ultrapasse o limite de renda moderada (durante os 5 anos seguintes);</p> <p>- No ano em que se verifique o incumprimento dos prazos referidos;</p> <p>- No ano de venda ou doação, durante os 5 anos referidos.</p>	<p>N.º 7 e 8 do artigo 10.º do CIRS</p>

Medida	Âmbito	Condições	Procedimento	Regulamentação
<p>Exclusão da tributação das mais-valias resultantes da transmissão de imóveis habitacionais, em caso de reinvestimento na aquisição de imóveis destinados a HPP</p> <p>N.ºs 27 a 31 do artigo 10.º do CIRS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Não penalização do incumprimento do reinvestimento em HPP; - Suspensão ou prorrogação do prazo legal de reinvestimento. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicação da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS nas situações em que o reinvestimento em HPP não se concretize por facto não imputável ao sujeito passivo, designadamente quando este, tendo celebrado negócio jurídico de aquisição de imóvel com esse destino, fique impedido da sua execução em virtude de facto superveniente objeto de apreciação judicial; - Previsão de suspensão ou prorrogação do prazo legal de reinvestimento. 	<p>O sujeito passivo tenha celebrado, dentro do prazo legal para o reinvestimento, contrato de compra e venda ou contrato promessa de compra e venda para a aquisição de imóvel ou contrato de empreitada para a construção de imóvel destinado a habitação própria e permanente;</p> <p>O sujeito passivo comunique à AT a ocorrência do facto superveniente na declaração de rendimentos respeitante ao ano correspondente ao termo do prazo de 36 meses posteriores contados da data da realização.</p> <p>Cessada a suspensão, em caso de decisão judicial favorável:</p> <ul style="list-style-type: none"> - O reinvestimento deve ser concretizado até ao final dos 12 meses seguintes ao trânsito em julgado. - Quando o reinvestimento não seja concretizado, total ou parcialmente, até ao final do prazo referido, a mais-valia é objeto de tributação no ano em que se complete esse prazo, na proporção do valor não reinvestido. 	<p>N.ºs 27 a 31 do artigo 10.º do CIRS</p>
<p>Aumento do valor limite da dedução à coleta de IRS pelos arrendatários relativamente às quantias pagas a título de renda mensal nos contratos de arrendamento habitacional</p> <p>Artigo 5.º do DL 97/2026 – Aditamento do n.º 10 do artigo 78.º-E do CIRS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento do limite de dedução à coleta de IRS pelos encargos com rendas, sem prejuízo da limite do n.º 4, quando o limite de dedução daí resultante seja superior. <p>Âmbito temporal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ano de 2026 – € 900; - Ano de 2027 e seguintes – € 1 000. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, ou com contratos de direito real de habitação duradoura no ano em que tais importâncias sejam tributáveis como rendimento do proprietário. 	<p>Dedução à coleta em encargos com imóveis – Anexo H da Modelo 3</p>	<p>Não aplicável</p>
<p>Aplicação de uma taxa de tributação autónoma de IRS reduzida aos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação</p> <p>Artigo 9.º do DL 97/2026 – Aditamento do artigo 45.º-C do EBF</p>	<p>Taxa de tributação autónoma de 10% aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação com valor de renda moderada (€ 2.300, para 2026), salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável.</p> <p>Âmbito temporal:</p> <p>Entra em vigor a partir de 1 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro de 2029</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicável a contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação com valor de renda moderada (€ 2.300 para 2026). 	<p>Declaração no respetivo quadro do Anexo F da Modelo 3.</p>	<p>Não aplicável</p>

Medida	Âmbito	Condições	Procedimento	Regulamentação
<p>Restituição da retenção na fonte de IRS para 10% para rendimentos da categoria F com valor de renda moderada</p> <p>Aditamento da alínea f) do n.º 1 do artigo 101.º do CIRS</p>	<p>- Restituição da retenção na fonte para 10%, quando se trate de entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada e estejam obrigadas a reter o imposto, no que diz respeito aos rendimentos da categoria F com valores de renda moderada.</p> <p>Âmbito temporal: Com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro de 2029.</p>	<p>Aplicável a rendimentos prediais deocorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação de valor moderado (até 2.500 para 2026).</p>	<p>- Aplicável por entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada e estejam obrigadas a reter o imposto;</p> <p>- incluir na declaração de retenções na fonte e na Modelo 10</p>	<p>Não aplicável.</p>
<p>Exclusão de tributação em 50% rendimentos prediais de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação com rendas moderadas (até € 2.300 para 2026)</p> <p>Artigo 9.º do DL 97/2026 – Aditamento do artigo 45.º-C do EBF</p>	<p>Exclusão de tributação em 50% rendimentos prediais de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação obtidos por sujeitos passivos da categoria B de IRS no regime de tributação com base na contabilidade.</p> <p>Âmbito temporal: Entra em vigor a partir de 1 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro de 2029</p>	<p>- Aplicável rendimentos prediais de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação com rendas moderadas (até € 2.300 para 2026);</p> <p>-Imóvel afeto à atividade da categoria B</p>	<p>- Dedução no quadro 04 do Anexo C da Modelo 3</p>	<p>Não aplicável.</p>

IRC

Medida	Âmbito	Condições	Procedimento	Regulamentação
<p>Exclusão de tributação em 50% rendimentos prediais de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação,</p> <p>Artigo 9.º do DL 97/2026 – Aditamento do artigo 45.º-C do EBF</p>	<p>- Exclusão de tributação em 50% rendimentos prediais de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação obtidos por sujeitos passivos de IRC.</p> <p>Âmbito temporal: Entra em vigor a partir de 1 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro de 2029</p>	<p>- Aplicável rendimentos prediais de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação com rendas moderadas (até € 2.300 para 2026);</p>	<p>- Dedução no quadro 07 da Modelo 22 e anexo D quadro 04 (campo a criar).</p>	<p>Não aplicável.</p>

IMT

Medida	Âmbito	Condições	Procedimento	Regulamentação
<p>Agravamento de IMT em 10 pontos percentuais a adquirente de imóvel destinado a HPP que beneficiou de taxa reduzida de IVA</p> <p>Artigo 10.º, n.ºs 5 e 6 do DL 97/2026</p>	<p>- A aplicação de um agravamento de IMT em 10 p.p. a imóvel que beneficiou de taxa de IMT para HPP.</p> <p>Âmbito temporal:</p> <p>- Entra em vigor a partir de 1 de julho de 2026;</p> <p>- Pode ser aplicado a partir de 1 de janeiro de 2026, havendo opção conjunta do prestador e do adquirente.</p>	<p>- No caso em que o adquirente não afete o imóvel a HPP ou, afetando, não permaneça no imóvel durante um período mínimo de 12 meses,</p> <p>- A exceção a tal agravamento será a inobservância do período de 12 meses de permanência do imóvel destinado a HPP caso se deva a circunstâncias excecionais nos termos do n.º 23 do artigo 10.º do Código do IRS (alterações no agregado familiar por motivo de casamento, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes).</p>	<p>Submissão de declaração para liquidação do agravamento de IMT.</p>	<p>CIMT</p>
<p>Isenção de IMT na primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a HPP de habitações de custos controlados</p> <p>Artigo 9.º do DL 97/2026 – Aditamento do artigo 45.º-B do EBF</p>	<p>- Isenção de IMT na primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a HPP, e quando se trate de habitações de custos controlados, nos termos previstos em regime próprio;</p> <p>- As aquisições onerosas de habitações de custos controlados beneficiam de uma dedução à coleta da verba 1.1 da TGIS, até à sua concorrência, com o limite resultante da aplicação da referida verba ao limite superior do 1.º escalão da tabela prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT (€ 330 539 em 2026).</p> <p>Âmbito temporal:</p> <p>Entra em vigor a partir de 25 de maio de 2026</p>	<p>- A isenção de IMT é aplicável a imóveis até ao valor da liquidação que não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º Código do IMT (€330 539 em 2026);</p> <p>- O montante que exceda o referido limite (€ 330 539 em 2026) é sujeito às restantes taxas da alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do CIMT.</p> <p>- Não é aplicável a sujeitos passivos que sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores.</p>	<p>- Está dependente de deliberação da assembleia municipal.</p> <p>- A verificação dos pressupostos das isenções e o apuramento do IMT relativos às aquisições previstas no n.º 1, de imóveis que venham a constituir bem comum de um casal, são efetuados individualmente em relação a cada cônjuge em partes iguais, devendo cada um apresentar uma declaração de iniciativa de liquidação.</p> <p>- Nos casos de transmissão de partes e outras figuras parcelaras e nas permutas de imóveis, o limite referido é reduzido proporcionalmente à quota-parte ou direito adquiridos, ou à diferença de valores, respetivamente.</p> <p>- A isenção ou redução do IMT caduca nas situações previstas no n.º 8 do artigo 11.º do CIMT.</p>	<p>Artigo 45.º-B do EBF</p>

Medida	Âmbito	Condições	Procedimento	Regulamentação
<p>Restituição de IMT na aquisição de imóveis adquiridas por ex-residentes destinados a arrendamento para habitação com renda moderada</p> <p>Artigo 6.º do DL 97/2026 – Aditamento do n.º 10 do artigo 17.º do CIMT</p>	<p>Restituição da taxa de IMT aplicável a imóveis de habitação de 7,5% para as taxas de HPP</p> <p>Âmbito temporal: Entra em vigor a partir de 25 de maio de 2026</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicável a adquirente que seja não residente; - Tenha sido considerado residente para efeitos fiscais em território português nos termos do artigo 16.º do Código do IRS; - Se torne residente para efeitos fiscais em território português, nos termos do artigo 16.º do Código do IRS, no prazo de dois anos contados da data de aquisição; - O imóvel seja destinado ao arrendamento para habitação com renda mensal moderada (€ 2.300 em 2026); - O arrendamento seja efetuado 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Quando se verificarem as condições previstas, a AT restitui, a requerimento do interessado, o montante correspondente à diferença entre o imposto pago (taxa de 7,5%) e o montante que resultaria da aplicação das taxas previstas no n.º 1 do artigo 17.º do CIMT. - O requerimento, dirigido à AT, 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. 	<p>Artigo 17.º, n.ºs 10 e 11 do CIMT</p>
<p>Alteração do prazo de pagamento do IMT – Artigo 30.º do CIMT</p> <p>Artigo 6.º do DL 97/2026</p>	<p>O IMT passa a ser pago até aos 30 dias seguintes a contar do dia da própria liquidação do imposto (anteriormente até ao 1º dia útil seguinte)</p> <p>Âmbito temporal: Entra em vigor a partir de 25 de maio de 2026</p>	<p>Não aplicável</p>	<p>Na falta de fixação do dia, os diplomas entram em vigor no 5.º dia após a publicação (regra geral de vacatio legis).</p> <p>Até 24 de maio de 2026: o IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou no 1.º dia útil seguinte.</p> <p>A partir de 25 de maio de 2026: O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou nos 30 dias seguintes.</p> <p>Dia da liquidação implica emissão da guia de liquidação antes da escritura / documento particular autenticado.</p>	<p>Artigo 30.º do CIMT</p>

EBF

Medida	Âmbito	Condições	Procedimento	Regulamentação
<p>Aplicação de taxa de 5 % aos rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais em organismos de investimento alternativo (OIA)</p> <p>Artigo 7.º do DL 97/2026 – Artigo 24.º-A do EBF</p>	<p>Taxa de 5% aos referidas rendimentos, obtidos por distribuição, que respeitem a resultados do período de tributação imediatamente anterior, na proporção correspondente aos rendimentos daqueles organismos resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional celebrados ao abrigo do RSAA ou de outros diplomas que promovam o arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis, desde que legalmente qualificados como similares;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redução de tributação entre 2,5% e 30% aos restantes rendimentos obtidos pelos participantes ou acionista em OIA, que sejam obtidos por distribuição, resgate ou liquidação; - Redução de imposto do selo (verba 29.2 TGIS) em 25%; <p>Âmbito temporal: Em vigor a partir de 1 de janeiro de 2026;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Os OIA sejam constituídos ou alterados os seus documentos constitutivos até 31 de dezembro de 2029. 	<ul style="list-style-type: none"> - Os OIA sejam constituídos ou alterados os seus documentos constitutivos até 31 de dezembro de 2029; - Os documentos constitutivos prevejam que o seu ativo seja constituído em mais de 5% por imóveis ou direitos sobre imóveis que sejam objeto de contrato do abrigo do RSAA ou outro regime que promova o arrendamento habitacional a preços acessíveis; - Rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais em organismos de investimento alternativo (OIA); 	<ul style="list-style-type: none"> - Os ativos do organismo de investimento alternativo, na proporção da percentagem definida 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 que promovam o arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis, desde que legalmente qualificados como similares. 	

CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL (CIA)

Medida	Âmbito	Condições	Procedimento	Regulamentação
<p>Benefícios fiscais para o regime de Contratos de investimento para arrendamento habitacional (CIA)</p> <p>Anexo I ao DL 97/2026</p>	<p>Benefícios fiscais:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taxa reduzida de IVA – verba 2.42.2 Lista I (ver a parte das medidas do IVA); - Restituição de 50% do IVA suportado em serviços de arquitetura, projetos e estudos relacionados com a construção ou reabilitação dos imóveis abrangidos pelo CIA (ver a parte das medidas do IVA); - Isenção de IMT e IS (aquisição de terrenos e prédios urbanos para construção ou reabilitação destinados a arrendamento (ou subarrendamento) habitacional; - Isenção de IMT e imposto do selo (aquisição de imóveis para a arrendamento); - Isenção de IMI para os imóveis anteriormente referidos durante os primeiros 8 anos contados desde a aquisição; - Redução de 50% do IMI para período remanescente (até mais 2 anos, perfazendo o total de 10 anos, desde que durante a vigência de 25 anos do CIA); - Isenção do AIMI para os referidos imóveis durante a vigência de 25 anos do CIA; - Redução de 50% da taxa de imposto do selo da verba 29.2 da TGIS, em função da proporção dos ativos detidos pelo OIA objeto de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional abrangidos pelo CIA. <p>Âmbito temporal:</p> <p>Em vigor a partir de 1 de setembro de 2026;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Os benefícios fiscais dos CIA têm período de vigência de até 25 anos a contar da sua celebração. 	<ul style="list-style-type: none"> - O CIA define os benefícios a atribuir e as condições da sua atribuição, incluindo os limites de renda aplicáveis e a possibilidade de atualização anual da renda, de acordo com os coeficientes de atualização legais aplicáveis à data da celebração do CIA, identificando os imóveis que constituem o seu objeto e a área de construção de edifícios prevista; - São elegíveis os investimentos quando: <ul style="list-style-type: none"> - 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 seja renda moderada (€ 2.300 em 2026); - Os investidores são aqueles que: <ul style="list-style-type: none"> - Possuam capacidade técnica e de gestão; - Possuam contabilidade organizada que seja adequada ao acompanhamento e análise do investimento; - Não estejam a ser tributados por métodos indiretos; - Ter a situação tributária e contributiva regularizada. - A aplicação das isenções de IMT e IMI estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal; - Os imóveis habitacionais a afetar ao arrendamento ou subarrendamento abrangidos pelo CIA devem ser objeto desses contratos no prazo previsto no CIVA, não podendo exceder 1 ou 5 anos a contar da data da assinatura (dependendo se são imóveis já construídos ou terrenos e imóveis para construção ou reabilitação, respetivamente). 	<ul style="list-style-type: none"> - A minuta de CIA é aprovada por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação; - O CIA é celebrado entre o investidor e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), em representação do Estado; <p>Incumprimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - O IHRU pode propor a resolução do CIA, quando não se cumpra as condições e obrigações contratadas, não se cumpra as obrigações fiscais e contributivas ou não exista fornecimento de informação solicitada; - Em caso de incumprimento, perdem-se todos os benefícios fiscais atribuídos em função do CIA (100% no primeiros 10 anos, 50% entre 10 e 20 anos) e 30% nos últimos 5 anos). - São devolvidos no prazo de 30 dias após a notificação da resolução do contrato, acrescidos de juros compensatórios. - Reequilíbrio económico e financeiro - direito a indemnização aos investidores pela alteração ou atualização das rendas 	<p>Anexo I ao DL 97/2026</p> <ul style="list-style-type: none"> - Os procedimentos e requisitos para a apresentação e aprovação do CIA são regulamentados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação. - O IHRU e a AT efetuam o acompanhamento e fiscalização

REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (RSAA)

Medida	Âmbito	Condições	Procedimento	Regulamentação
<p>Benefícios fiscais para o regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA)</p> <p>Anexo III ao DL 97/2026</p>	<p>- Regime fiscal aplicável aos contratos de arrendamento acessível:</p> <p>- Isenção de IRS e IRC aplicada aos rendimentos prediais dos contratos de arrendamento habitacional (e subarrendamento e arrendamento para subarrendamento) previstos no RSAA (com opção de englobamento para determinação da taxa),</p> <p>- Aplica-se a renovações contratuais ou a imóveis objeto de transmissões, desde que se mantenha o contrato em vigor;</p> <p>Âmbito temporal:</p> <p>Em vigor a partir de 1 de setembro de 2026;</p>	<p>- O RSAA aplica-se a:</p> <p>- Contratos de arrendamento, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional de prédios urbanos ou mistos, relativos a frações autónomas ou partes de prédio urbano ou misto suscetíveis de utilização autónoma, bem como os relativos a partes de habitação situadas nos mesmos;</p> <p>- Programas aprovados pelos municípios e entidades intermunicipais tendo por finalidade o incentivo à oferta de habitação na modalidade de arrendamento acessível;</p> <p>- Contratos para residência permanente do arrendatário ou de residência temporária por motivos profissionais, de educação, formação ou turísticos (se o arrendatário tiver residência fiscal em concelho distinto);</p> <p>- Contratos de arrendamento acessível (com renda mensal que deve ser igual ou inferior ao limite máximo por tipologia a definir em portaria, tendo por base 80% da mediana de rendas do concelho) (este valor não inclui despesas ou encargos relativos ao arrendamento imóvel a cargo do arrendatário);</p> <p>- Contratos de residência permanente com prazo mínimo de 3 anos e de residência temporária de período mínimo de 3 meses;</p>	<p>- O senhorio submete na plataforma eletrónica do IHRU, até ao dia 15 de janeiro do ano seguinte à data da celebração do contrato:</p> <p>- Cópia do contrato celebrado;</p> <p>- Comprovativo do registo do contrato no Portal das Finanças.</p> <p>- O IHRU comunica à AT esse contrato, até ao final do mês de fevereiro desse ano, ficando automaticamente abrangido pela isenção de IRS/IRC com efeitos a partir da data da sua celebração.</p> <p>Incumprimento:</p> <p>- Implica a perda dos benefícios fiscais concedidos desde o momento do incumprimento com a consequente obrigação de proceder à declaração desse facto para efeitos de 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;</p> <p>- É verificado pelo IHRU;</p> <p>- Suspende-se o prazo de caducidade do direito à liquidação de imposto nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 46.º da LGT.</p>	<p>Portaria (a publicar) - Limite máximo por tipologia a renda mensal no Regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA)</p> <p>Anexo III ao DL 97/2026</p>