

ID: 123909080

09-07-2026

# Casas com IVA a 6% podem ser vendidas sem penalização após um ano de residência

**HABITAÇÃO** Peritos em fiscalidade defendem que medidas do Governo para promover habitação são equilibradas. Legislação tem travões para incumprimentos em sede de IVA, IMT, IRC e IRS. Pacote fiscal vai no sentido de criar oferta e descer preços, consideram.

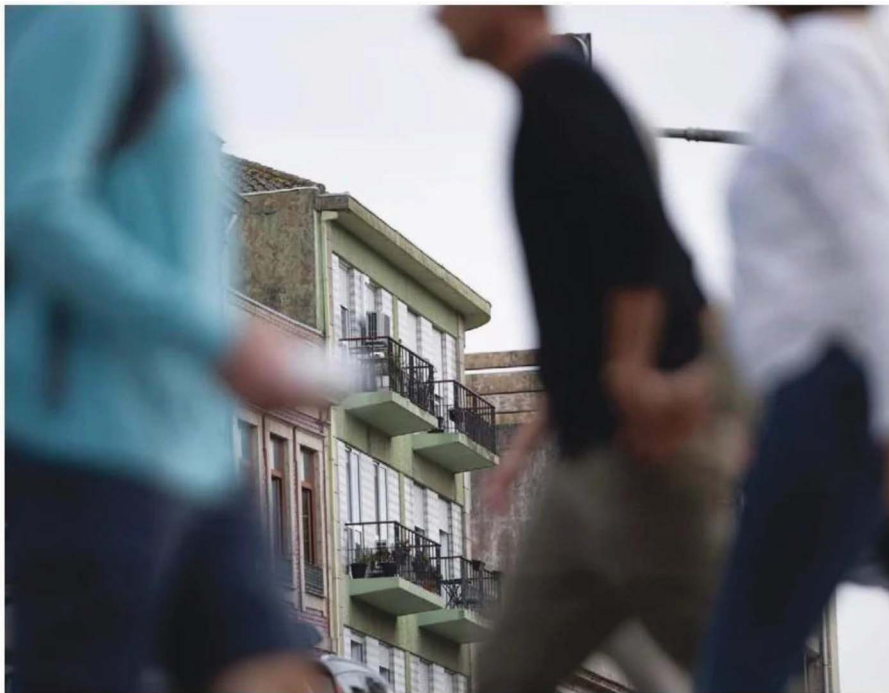
TEXTO SÓNIA SANTOS PEREIRA

Quem adquirir uma casa ou construir a própria habitação ao abrigo do regime de IVA a 6% pode vender a propriedade ao fim de 12 meses de residência sem qualquer penalização. O pacote fiscal lançado pelo Governo para promover a oferta de habitação no país estabelece que o desconto de 17 pontos percentuais do IVA (face à taxa habitual de 23%) destina-se a imóveis afetos a habitação própria e permanente (HPP), a preços moderados, “devendo essa afetação manter-se por um período mínimo de 12 meses”. Já quem adquirir um imóvel e não o utilizar para HPP será sujeito a um agravamento do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) de 10% sobre o valor tributável.

Imóveis “autoconstruídos ou comprados com IVA a 6% com garantia de uso para HPP podem ser vendidos ao fim de 12 meses”, confirma Paula Franco, bastonária da Ordem dos Contabilistas Certificados. No caso de aquisição a um promotor imobiliário que usufrua da taxa reduzida, é necessário declarar na escritura que a casa se destina a HPP, diz. Após um ano de residência efetiva, é possível vender a habitação sem nenhum ónus fiscal.

Para Paula Franco, esta regra do Governo visa “criar movimento na oferta”. Na sua opinião, “normas muito restritivas tornam as medidas ineficazes” e, neste momento, “o que é importante é tentar baixar os preços das casas e trazer mais habitação para o mercado”. Para a responsável, é necessário pôr “a circular oferta no mercado” e esta medida vai nesse sentido, diz.

O advogado fiscalista Samuel Fernandes de Almeida começa por recordar que “o DL 97/2026 cria um sistema de acesso a benefícios fiscais, condicionados em tetos de preço/renda e perío-



O pacote fiscal do Governo foi desenhado a pensar na classe média.

dos mínimos de afetação”. Neste quadro, o também *managing partner* da MFA Legal & Tech, considera que “o modelo está equilibrado, entre medidas direcionadas para um maior equilíbrio social e condições de atratividade que justifiquem o investimento privado e reforcem de forma significativa a oferta”. Uma vez cumpridos esses requisitos e consolidado o benefício, defende, “o regime aceita que o ativo volte à lógica de mercado”. E não vê sinais de possíveis movimentos especulativos.

“Não se pretende eliminar subsequentes operações de planeamento imobiliário e fiscal com imóveis apoiados pelo Estado, apenas desencorajar a especulação de curto prazo através dos tetos e dos mecanismos de reversão dos benefícios”, afirma.

**“Se o imóvel não for afeto a habitação própria permanente ou se não se cumprir o período mínimo para o arrendamento, há um agravamento significativo” de IMT, correções da restituição de IVA e perda de vantagens em IRS/IRC, aponta o advogado fiscalista Samuel Fernandes de Almeida.**

O Decreto-Lei 97/2026, publicado a 20 de maio, introduziu um conjunto de benefícios fiscais em sede de IVA, IRS, IRC e IMT, para fomentar a entrada de imóveis para venda e arrendamento no mercado. O diploma fixou uma redução do IVA para 6% na construção e reabilitação de habitação a preços moderados para aumentar a oferta para as famílias da classe média. Em concreto, o desconto em sede de IVA aplica-se a casas para habitação própria e permanente cujo preço de venda não ultrapasse os 660.982 euros, o limite superior do segundo escalão do IMT definido no Orçamento para 2026.

O Governo estendeu este benefício fiscal também à oferta para arrendamento. Neste capítulo, estão abrangidos projetos de construção e reabilitação que se

destinem ao mercado de arrendamento a preços moderados, ou seja, uma renda mensal até 2300 euros (2,5 vezes o salário mínimo mensal em 2026). Os senhorios que pratiquem rendas dentro do valor moderado veem a taxa autónoma de IRS sobre esses rendimentos prediais descer de 25% para 10%. O decreto-lei prevê ainda isenção de tributação sobre mais-valias se o produto da venda de uma casa for investido em imóveis para arrendar dentro do mesmo conceito de preços. Neste caso, o senhorio tem de realizar contrato ou contratos de arrendamento durante, pelo menos, 36 meses, nos primeiros cinco anos após o reinvestimento para não sofrer penalizações fiscais.

Para Samuel Fernandes de Almeida, “as regras dos 12 meses de afetação a habitação própria e permanente e dos 36 meses (em cinco anos) de arrendamento habitacional funcionam como travão inicial à mera captura de benefícios seguidos de medidas-travão: se o imóvel não for afeto a habitação própria permanente ou não se cumprir o período mínimo para o arrendamento, há um agravamento significativo”, de IMT, correções da restituição de IVA e perda de vantagens em IRS/IRC.

Recorde-se que estes incentivos fiscais lançados pelo Governo visam dar resposta à crise de habitação em Portugal. Mas “a reposição da oferta só se mostrará viável através de simplificação administrativa e nos processos de licenciamento”, defende Samuel Fernandes de Almeida. O fiscalista lembra ainda que estas medidas do pacote fiscal dificilmente resolvem os problemas de acesso a habitação das camadas da população desfavorecida. A solução terá de passar por “oferta pública”. E, recorda, “o Estado (central e municipal) tem milhares de imóveis devolutos ou com uma utilização pouco racional”.

PEDRO CORREIA / GLOBAL IMAGES

ID: 123909080

09-07-2026

## **Habitação** Casas com IVA a 6% podem ser vendidas sem penalização ao fim de um ano de residência PÁG. 3

---