



## Medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, no uso da autorização concedida pela Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março, veio aprovar novas medidas de desagravamento fiscal com o objetivo de impulsionar o mercado da habitação, marcado atualmente pela falta de oferta e por custos descontrolados.

Destacamos as seguintes alterações:

#### **IVA**

- Aditada a verba 2.42 à lista I anexa ao Código do IVA, prevendo a aplicação, com carácter temporário, da taxa reduzida de 6% de IVA às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou imóveis que se destinem exclusivamente ao arrendamento habitacional;
- Aprovação do regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente.

A taxa reduzida de IVA aplica-se às 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 cuja exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026, cessando a sua vigência a 31 de dezembro de 2032.

#### **IRS e IRC**

- Exclusão de tributação em 50%, em sede de IRS e IRC, dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação, com rendas mensais moderadas;
- Exclusão de tributação de mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados a habitação, em caso de reinvestimento na aquisição de imóveis, situados em território nacional, destinados a arrendamento habitacional, com rendas mensais moderadas e desde que cumpridos os demais pressupostos;
- Aumento progressivo do limite de dedução anual, em sede de IRS, aplicável aos arrendatários relativamente às quantias pagas a título de renda mensal nos contratos de arrendamento para fins habitacionais.

As alterações produzem efeitos a partir de 1 de janeiro de 2026 e aplicam-se aos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029.

# Medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação

## IMT/IS

- Isenção de IMT e redução do imposto de selo na primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a HPP, quando se trate de habitações de custos controlados;
- Alteração do prazo de pagamento do IMT, passando a ser pago no próprio dia da liquidação ou nos 30 dias seguintes;
- Agravamento da taxa de IMT aplicável a não residentes, para 7,5%, na aquisição de prédios urbanos ou frações destinadas exclusivamente a habitação, salvo determinadas exceções.

A atribuição dos benefícios fiscais fica sujeita a limites máximos de renda e de preço de venda, os quais poderão ser atualizados nos termos legalmente fixados. Para o efeito, considera-se, atualmente, renda mensal moderada a que não ultrapasse 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal prevista para 2026, ou seja, € 2.300,00 (dois mil e trezentos euros) e preço moderado de venda o que não exceda € 660.982,00 (seiscentos e sessenta mil novecentos e oitenta e dois euros).

\*A presente publicação tem carácter meramente informativo e não constitui aconselhamento jurídico. É proibida a sua reprodução total ou parcial sem autorização prévia.

# VAMOS CONVERSAR?

Porto  
(+351) 223 240 239

Rua de Gonçalo Cristóvão, 236, 6.5  
4000-265

Guimarães  
(+351) 253 085 185

Rua de Camões, 90, 4810-446



vieirarocha.pt geral@vieirarocha.pt