

PACOTE HABITAÇÃO 2026: PRINCIPAIS MEDIDAS FISCAIS E INCENTIVOS PARA O SETOR IMOBILIÁRIO

ALL FINANCE MATTERS

Largo das Sete Ruas, 1-B
8800-604 - Tavira

Rua Frederico Lecor, Nº 53 B
8000-247 Faro

E : info@afm.tax

P : +351 281 029 059 | +44 (0) 20 3151 0021

W : www.afm.tax

O Governo Português aprovou o Pacote Habitação 2026 através do Decreto-Lei n.º 97/2026, publicado em 20 de maio de 2026, com o objetivo de aumentar a oferta habitacional e incentivar o investimento residencial de longa duração. O novo diploma estabelece um conjunto de incentivos fiscais e medidas regulatórias dirigidas a proprietários, promotores imobiliários, investidores e compradores não residentes, com especial enfoque na habitação a custos moderados.

O pacote introduz alterações relevantes em matéria de IVA, IRS, IMT e tributação de mais-valias, bem como novos mecanismos de investimento destinados a estimular a construção, reabilitação e colocação de imóveis no mercado de arrendamento.

Limites de Renda Moderada e Valores de Aquisição

O acesso à maioria dos benefícios fiscais previstos depende do cumprimento de determinados limites financeiros definidos no regime de renda moderada. O valor máximo da renda mensal elegível é fixado em €2.300, enquanto o valor máximo de aquisição ou construção do imóvel é limitado a €660.982.

Estes limites abrangem igualmente mobiliário, equipamentos e serviços acessórios associados ao imóvel sempre que integrem o contrato celebrado.

Redução da Taxa de IVA para 6% na Construção e Reabilitação

Uma das medidas mais relevantes consiste na redução da taxa de IVA para 6% aplicável à construção ou reabilitação de imóveis destinados a habitação própria permanente ou arrendamento de longa duração.

A legislação introduz igualmente um mecanismo de inversão do sujeito passivo, transferindo a responsabilidade pelo pagamento do IVA para o promotor imobiliário, incluindo entidades que beneficiem de isenção de IVA.

Para manutenção da taxa reduzida, o imóvel deverá ser vendido no prazo de 24 meses para habitação própria permanente, devendo a escritura mencionar expressamente a aplicação da taxa de IVA de 6%.

O regime prevê ainda penalizações em caso de incumprimento. Infrações consideradas menores poderão implicar o pagamento da diferença de IVA acrescida de juros, enquanto incumprimentos mais significativos poderão originar substituição de declarações de IVA, juros adicionais e coimas até 30%.

Nos casos de autoconstrução, os particulares suportam inicialmente IVA à taxa normal de 23%, podendo posteriormente solicitar o reembolso da diferença junto da Autoridade Tributária, desde que apresentem a documentação exigida após conclusão da obra.

Rendimentos Prediais e Incentivos em IRS

Os rendimentos prediais provenientes de imóveis enquadrados no regime de renda moderada passam a beneficiar de uma taxa autónoma de IRS de 10%. No caso de empresas ou sujeitos passivos com contabilidade organizada, poderá aplicar-se uma redução de 50% do rendimento tributável.

A taxa de retenção na fonte aplicável a estes rendimentos é igualmente reduzida para 10%.

Adicionalmente, os limites de dedução de despesas com rendas e juros de crédito à habitação relativos a contratos anteriores a 2012 serão aumentados para €900 em 2026 e €1.000 em 2027.

Exclusão de Tributação de Mais-Valias mediante Reinvestimento

O novo pacote introduz um mecanismo relevante de exclusão de tributação de mais-valias aplicável a imóveis secundários. Nos termos do novo regime, as mais-valias poderão ficar excluídas de tributação sempre que o valor da venda seja reinvestido em imóveis destinados ao arrendamento em regime de renda moderada.

O reinvestimento deverá ocorrer entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à alienação do imóvel original. Adicionalmente, o imóvel reinvestido deverá ser colocado no mercado de arrendamento no prazo de seis meses e permanecer disponível durante pelo menos 36 meses num período de cinco anos.

Alterações ao IMT para Não Residentes

A legislação introduz igualmente alterações ao IMT aplicável a compradores não residentes. Passa a aplicar-se uma taxa agravada de 7,5% para não residentes, podendo existir isenção ou reembolso caso o adquirente se torne residente fiscal em Portugal no prazo de dois anos ou coloque o imóvel em arrendamento a renda moderada durante pelo menos 36 meses.

Uma das recentes melhorias práticas relativamente aos procedimentos do IMT foi o alargamento da validade da guia de pagamento. Atualmente, é possível emitir a guia de IMT antecipadamente, com uma validade até 30 dias. No entanto, apesar de a guia poder manter-se válida durante esse período, o imposto continua a ter de ser pago antes da realização da escritura. Por exemplo, se a guia for emitida hoje com validade até 27/06/2026, mas a escritura estiver agendada para 20/06/2026, o IMT terá de ser liquidado até essa data. Anteriormente, a emissão da guia era muitas vezes feita apenas poucos dias antes da escritura, deixando pouco tempo para corrigir eventuais erros.

Contratos de Investimento para Arrendamento Habitacional (CIA)

O Governo criou ainda os Contratos de Investimento para Arrendamento Habitacional (CIA), geridos pelo IRU, destinados a promover o investimento residencial de longa duração.

Estes contratos implicam um compromisso de 25 anos e conferem diversos benefícios fiscais, incluindo isenção de IMT e Imposto do Selo na aquisição de terrenos ou imóveis, isenção de IMI até oito anos e reembolso de 50% do IVA suportado em serviços de arquitetura e engenharia.

O diploma prevê igualmente mecanismos de devolução dos benefícios fiscais em caso de cessação antecipada do contrato, podendo ser exigida a restituição parcial ou total dos incentivos obtidos em função da duração do investimento.

Conclusão

O Pacote Habitação 2026 representa uma alteração significativa na política fiscal e habitacional em Portugal, conjugando incentivos fiscais com novas obrigações de cumprimento destinadas a estimular a construção residencial e o arrendamento de longa duração.

Atendendo à complexidade das medidas introduzidas e às condições específicas associadas a cada benefício, será fundamental uma análise fiscal e jurídica cuidada por parte de promotores, investidores e proprietários que pretendam beneficiar do novo regime.

The image features the AFM logo at the top, with 'afm' in a large, bold, white sans-serif font and 'all finance matters' in a smaller, white sans-serif font below it. The 'm' in 'matters' is stylized with a red dot. The background is a photograph of a historic building with a tiled roof and arched windows, viewed from a distance. A stone bridge with two large arches is in the foreground, and a few people are visible on the bridge. The sky is clear and blue.

afm
all finance **m**atters

Para conselhos personalizados e para garantir a conformidade com as regulamentações fiscais, entre em contato com a AFM através do email info@afm.tax ou visite www.afm.tax.

"YOU MUST PAY TAXES, BUT THERE'S NO LAW THAT SAYS YOU NEED TO LEAVE A TIP."