

Flash Alert

Pacote Fiscal para a Habitação

O novo pacote fiscal para a habitação foi aprovado na generalidade no dia 09 de janeiro de 2026 e, com o mesmo, surgem medidas de combate à crise na habitação, através do desagravamento fiscal, como forma de incentivo à construção e ao arrendamento.

Vejamos algumas das medidas mais relevantes:

IVA a 6% para construção ou reabilitação de imóveis

Descida do IVA para 6% na construção ou reabilitação de imóveis para arrendamento habitacional (em rendas até 2.300,00 Euros), ou para habitação própria e permanente (de valor até 660.982,00 Euros).

Podem beneficiar da taxa reduzida de 6% as empreitadas de construção ou reabilitação que se destinem à venda para habitação própria permanente do adquirente, no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização.

Já no caso do arrendamento, impõem-se como condições que arrendamento se apresente isento de IVA, seja comunicado à Autoridade Tributária, que o primeiro contrato de arrendamento entre em vigor até 24 meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização e que o imóvel permaneça arrendado por, pelo menos, 36 meses seguidos ou interpolados nos primeiros cinco anos.

Para as construções de edifícios em regime de propriedade horizontal a taxa de 6% só é aplicável à parte da empreitada proporcional à área bruta de construção e a área excedente à de implantação, tal como definida nos termos do artigo 40.º do Código do IMI, a afetar a habitação, correspondente às frações relativamente as quais se verifiquem as condições previstas.

O IVA reduzido vai aplicar-se a operações urbanísticas iniciadas entre 23 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029. Por sua vez, a aplicação da taxa reduzida cessa em 31 de dezembro de 2032.

Restituição parcial do IVA em empreitadas para habitação própria e permanente

O IVA suportado por pessoas singulares com a serviços de empreitada de construção de imóveis destinados à respetiva habitação própria e permanente poderão beneficiar da restituição parcial do IVA suportado (diferença entre os 23% e a taxa reduzida de 6%).

O pedido de restituição deve ser submetido à Autoridade Tributária no prazo máximo 12 meses após a emissão da licença de utilização, e a devolução ocorrerá no prazo de 150 dias após a receção do pedido.

Redução IRS para os senhorios

Redução da taxa de IRS dos senhorios para 10% nos contratos de arrendamento a renda moderada (até € 2.300,00 Euros);

São condições que os contratos apresentem uma duração mínima de três anos, sendo que o benefício perdurará até 2029.

Dedução de rendas em IRS

Aumento das deduções em sede de IRS dos arrendatários, passando para 900,00 Euros em 2026 e 1.000,00 Euros a partir de 2027.

Redução do IMT para não residentes

As aquisições por não residentes sujeitos a uma taxa de IMT de 7,5%, independentemente do valor do imóvel.

É condição a colocação do imóvel para arrendamento, pelo período mínimo de 36 meses durante os primeiros cinco anos após a compra.

Isenção IMT

Isenção de IMT na primeira aquisição de prédio urbano ou fração autónoma, destinado a habitação própria e permanente, tratando-se de uma habitação de custos controlados cuja valor não excede € 324.058,00.

Tributação em sede de IRC

As pessoas coletivas com contratos de arrendamento a preços moderados considerarão apenas 50% do valor da renda para tributação em IRC;

Isenção de IRS em mais-valias

Isenção de tributação das mais-valias em IRS na venda de habitações, se o valor for reinvestido na aquisição de imóveis para arrendamento habitacional com renda moderada.

Para este efeito é necessário o reinvestimento até 24 meses antes ou 36 meses depois da venda e que o imóvel seja efetivamente arrendado.

Criação de Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)

Criação de um contrato a celebrar entre investidores e o IHRU, I.P., com duração até 25 anos, em que pelo menos 700/1000 da totalidade da área de construção seja destinada a arrendamento habitacional com rendas moderadas.

Em contrapartida, estão associados benefícios como isenção de IMT e IS na aquisição de terrenos e prédios para construção ou reabilitação destinados a arrendamento habitacional, isenções de IMI (até 8 anos) e posterior redução de até 50 % (no restante período de vigência do CIA), taxa reduzida de IVA, restituição de 50% do IVA nos serviços de arquitetura, projetos e estudos.

Estas medidas serão ainda votadas na especialidade, fase em que poderão sofrer alterações e regulamentação específica.

Equipa de Direito Imobiliário