

# PACOTE FISCAL PARA A HABITAÇÃO

Fiscal

Maio 2026

Legal  
Update



Foi recentemente publicado em Diário da República o **Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio**, que aprova medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação.

Do leque de medidas e alterações introduzidas, destaque para as seguintes, **que produzem efeitos a partir de 1 de janeiro de 2026:**

- Redução das taxas de IRS e de IRC aplicáveis a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação;
- Exclusão de tributação, em sede de IRS, das mais-valias imobiliárias quando haja reinvestimento em imóveis destinados ao arrendamento para habitação, desde que cumprido um conjunto de pressupostos;
- Aumento do limite da dedução anual, em sede de IRS, das rendas pagas pelos arrendatários no âmbito de contratos de arrendamento habitacional, sendo esse aumento progressivo;
- Isenção de IMT e dedução à coleta da verba 1.1 da Tabela Geral de Imposto de Selo para os adquirentes de habitações de custos controlados;
- Agravamento das taxas de IMT aplicáveis a não residentes.

Relativamente ao IVA, destacam-se, ainda, as seguintes medidas, **de carácter temporário, que, salvo as situações excepcionais previstas, produzem efeitos a partir de 1 de julho de 2026:**

- Criação da nova verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA que prevê a aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou de imóveis que se destinem exclusivamente ao arrendamento habitacional;
- Criação do regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado, por pessoas singulares, fora do âmbito do exercício de uma atividade empresarial ou profissional, com empreitadas de construção de imóveis destinados à respetiva (i.e., autoconstrução) habitação própria e permanente.

Importa sublinhar que se prevê que a atribuição destes benefícios fiscais fica sujeita a limites máximos de renda e de preço de venda, que poderão ser objeto de atualização nos termos fixados. Do diploma ora aprovado, resulta que a **renda mensal moderada** não poderá exceder 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida prevista para 2026, fixando-se em **2.300,00€**, enquanto o **preço moderado de venda** não poderá ultrapassar **660.982,00€**.