

CLAREIRA

A legal society

**Decreto-Lei n.º 97/2026, de
20 de maio, e Portarias de
Regulamentação: Habitação
e Arrendamento**



No uso da autorização concedida pela Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março, o Governo aprovou, através do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio¹, um conjunto de incentivos fiscais e instrumentos que têm por objetivo aumentar a oferta de habitação e dinamizar e estabilizar o mercado de arrendamento.

O Diploma foi recentemente regulamentado pela Portaria n.º 447-A/2026/1, de 30 de setembro de 2026, em matéria de Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA), e pela Portaria n.º 454/2026/1, de 13 de outubro, em matéria de limites de renda do Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA).

Por um lado, o diploma estabelece três regimes que visam incentivar a construção e reabilitação orientadas para o arrendamento e apoiar a aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente:

- Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA);
- Regime de Restituição Parcial do IVA em empreitadas de construção para habitação própria e permanente; e
- Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA).

Por outro lado, o Decreto-Lei n.º 97/2026 prevê alterações ao Código do IVA, ao Código do IRS, ao Estatuto dos Benefícios Fiscais e ao Código do IMT, com vista à concretização dos referidos regimes e à criação de incentivos fiscais associados à habitação e ao arrendamento.

O diploma utiliza, ou remete, em diversas disposições, para os seguintes conceitos que devem ser entendidos nos seguintes termos, definidos no diploma:

- *Renda mensal moderada*: renda que não exceda 2,5 vezes a retribuição mínima mensal em vigor no momento relevante, nos termos definidos pelo Decreto-Lei n.º 97/2026 (i.é., em 2026, € 2.300).
- *Preço moderado de venda*: Preço que não exceda o limite superior do 2.º escalão previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT (atualmente, € 660.982).

¹ Retificado pela Declaração de Retificação n.º 26/2026/1, de 13 de julho.

I) DECRETO-LEI N.º 97/2026: PRINCIPAIS CARATERÍSTICAS E BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS TRÊS REGIMES:

A) Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)

Os CIA constituem um instrumento contratual entre investidores que cumpram os requisitos previstos no diploma e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU), com minuta aprovada pelos membros do Governo das Finanças e da Habitação.

Prevê-se uma vigência de até 25 anos dos CIA, a contar da sua celebração.

São elegíveis os investimentos em que pelo menos 700/1000 da área de construção seja destinada a arrendamento habitacional, podendo a área remanescente ser afeta a usos complementares ou compatíveis com a habitação.

As rendas dos contratos abrangidos devem respeitar os limites máximos definidos para a renda mensal moderada.

Aos CIA são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção de IMT e Imposto do Selo na aquisição de terrenos para construção, prédios urbanos, mistos ou frações autónomas, e outros prédios urbanos para construção ou reabilitação, desde que destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional;
- Isenção de IMI até oito anos, com posterior redução de 50% no período restante de vigência do CIA;
- Aplicação de taxa reduzida de IVA, prevista na verba 2.42.2 da Lista I anexa ao Código do IVA, nas empreitadas de construção ou reabilitação dos imóveis abrangidos pelo CIA;
- Isenção de adicional ao IMI durante o período de vigência do CIA;
- Restituição de 50% do IVA suportado em serviços de arquitetura e engenharia, projetos e estudos relativos à construção ou reabilitação dos imóveis, com exclusão dos projetos e estudos de obras de urbanização;
- No caso de investidores que sejam Organismos de Investimento Coletivo, redução de 50% da taxa da verba 29.2 da TGIS, em função da proporção dos ativos detidos pelo organismo de investimento alternativo objeto de contratos abrangidos pelo CIA.

A aplicação das isenções de IMT e IMI, bem como da redução de IMI, depende de deliberação da assembleia municipal, sob proposta

da câmara municipal, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais.

Os imóveis destinados a arrendamento no âmbito do CIA devem ser objeto de contratos de arrendamento habitacional ou de arrendamento para subarrendamento habitacional nos prazos previstos no contrato. Esses prazos não podem exceder cinco anos no caso de terrenos para construção ou prédios para construção ou reabilitação, nem um ano no caso de imóveis já construídos adquiridos para arrendamento. Os imóveis devem ainda estar arrendados durante, pelo menos, oito meses por cada ano completo de vigência do CIA, salvo impedimento justificado.

O diploma prevê expressamente o direito a indemnização por reequilíbrio económico-financeiro quando alterações legislativas ou regulamentares relevantes afetem a fixação e atualização de rendas, nos termos do artigo 282.º do Código dos Contratos Públicos.

O incumprimento das obrigações pode determinar a resolução do CIA e a perda dos benefícios fiscais, com a consequente obrigatoriedade de reposição de montantes, acrescidos de juros compensatórios.

O diploma prevê ainda obrigações de comunicação e monitorização dos CIA e a disponibilização de uma plataforma eletrónica,

remetendo para regulamentação posterior os procedimentos e requisitos para a apresentação e aprovação do CIA, requisitos de elegibilidade dos investidores e as obrigações a que estes ficam sujeitos. Estas matérias foram regulamentadas pela Portaria n.º 447-A/2026/1, de 30 de setembro.

B) Regime de Restituição Parcial do IVA em empreitadas de construção para Habitação Própria Permanente

O regime:

- Aplica-se a pessoas singulares que, fora do âmbito empresarial ou profissional, contratem empreitadas de construção de imóveis destinados à sua habitação própria e permanente, desde que a exigibilidade do IVA ocorra até 31 de dezembro de 2032;
- Abrange os imóveis cujo valor patrimonial inscrito na matriz ou o valor de aquisição do terreno, acrescido dos custos de construção, excluindo o valor do IVA, se superior àquele, não exceda os limites máximos definidos no diploma, ou seja, atualmente, € 660.982; e
- Permite a recuperação da diferença entre o IVA suportado à taxa normal (23%) e o que resultaria da aplicação da taxa reduzida (6%).

Os imóveis devem ser afetos a habitação própria e permanente no prazo de 6 meses, devendo essa afetação manter-se por um período mínimo de 12 meses.

O pedido de restituição do IVA deve ser apresentado junto da AT, eletronicamente, até 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), sendo instruído com a documentação prevista no diploma, e prevendo-se que a AT dispõe de um prazo de 150 dias para restituir o imposto.

Sempre que deixe de se verificar alguma das condições do regime, a Autoridade Tributária e Aduaneira pode corrigir o montante restituído no prazo de quatro anos contado do termo do prazo legal para o cumprimento dessas condições, mediante liquidação adicional.

Relativamente aos pedidos respeitantes aos três primeiros trimestres de 2026, o prazo de 12 meses conta-se a partir de 1 de outubro de 2026.

C) Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA).

O RSAA estabelece:

- Os requisitos mínimos a observar para que os contratos de arrendamento e subarrendamento sejam qualificados como “contratos de arrendamento acessível”, para os fins previstos em lei ou regulamento, e respetivo regime fiscal;
- O regime aplicável aos programas municipais de arrendamento acessível e aos contratos de arrendamento acessível celebrados por entidades públicas.

No âmbito do RSAA, prevê-se a definição de limites máximos de renda por tipologia, conforme definido na Portaria n.º 454/2026/1, de 13 de outubro, tendo por referência 80 % da mediana de valores de renda, por m², divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.), para o concelho do locado, podendo tomar em consideração as características dos imóveis, designadamente a eficiência energética e o estacionamento privativo.

O regime impõe prazos mínimos de contrato – três anos para residência permanente e três meses para residência temporária (no caso de arrendatários com residência fiscal em concelho distinto). Neste segundo caso, inclui-se a possibilidade de arrendar parte de

habitação com requisitos de autonomia funcional.

Os rendimentos prediais provenientes de contratos que cumpram os requisitos do RSAA estão isentos de IRS e IRC. Se o contribuinte optar pelo englobamento, os rendimentos isentos são obrigatoriamente considerados para determinar a taxa aplicável aos restantes rendimentos.

Para beneficiar desse regime fiscal, o senhorio submete na plataforma eletrónica disponibilizada pelo IHRU, cópia do contrato celebrado e do comprovativo da comunicação do contrato no Portal das Finanças, até 15 de janeiro do ano seguinte à data da celebração do contrato. Por sua vez, o IHRU comunica a celebração do contrato à AT até ao final de fevereiro de cada ano, e o benefício fiscal aplica-se desde a data de celebração do contrato.

Em caso de incumprimento dos requisitos, há perda dos benefícios desde o momento do incumprimento e obrigação de regularização fiscal, com juros compensatórios.

O regime fiscal aplica-se igualmente aos contratos celebrados no âmbito de programas municipais de arrendamento acessível que observem os limites de renda e os prazos mínimos previstos no RSAA. O município ou a entidade intermunicipal deve comunicar o programa ao IHRU, que verifica a respetiva compatibilidade e

comunica a sua aprovação à AT.

As entidades públicas podem celebrar contratos de arrendamento ou subarrendamento ao abrigo do RSAA relativamente a imóveis que não estejam vinculados ao arrendamento apoiado ou a outro regime especial de arrendamento público. Estes contratos podem ser considerados celebrados em modalidade de renda reduzida e podem ficar sujeitos a limites ou condições mais exigentes definidos pela entidade pública locadora.

Os contratos que se encontravam abrangidos pelo Programa de Apoio ao Arrendamento e em vigor na data de entrada em vigor do RSAA mantêm os efeitos fiscais atribuídos ao abrigo do regime anterior, com as adaptações previstas no Decreto-Lei n.º 97/2026. Os programas municipais anteriormente reconhecidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 68/2019 são igualmente considerados programas municipais de arrendamento acessível para efeitos do novo regime.

C.1) Portaria n.º 454/2026/1, de 13 de outubro

A Portaria n.º 454/2026/1 fixa os valores máximos para as tipologias T0, T1, T2, T3, T4, T5 e superiores a T5, relativamente a cada concelho. Para tipologias superiores a T5, o limite é calculado mediante o acréscimo de um valor por quarto adicional, variável consoante o concelho.

No caso de partes de habitação, os limites máximos são calculados com base numa fórmula aritmética, que considera o limite de renda por tipologia aplicável à habitação, a área útil do(s) quarto(s) a que corresponde a parte de habitação em causa (majorada em 25 % caso tenha instalação sanitária privativa), e a área útil do total dos quartos integrantes da habitação.

Os limites resultantes da tabela ou da fórmula aplicável às partes de habitação são objeto das seguintes majorações cumulativas:

- 10%, quando o arrendamento inclua estacionamento privativo;
- 10%, quando o imóvel tenha desempenho energético de classe A ou superior, comprovado por certificado energético válido à data da celebração do contrato.

Os limites devem ser objeto de revisão periódica através de alteração da Portaria, com efeitos em 1 de janeiro do ano seguinte à revisão. Nos anos em que não ocorra revisão, os limites são atualizados automaticamente, com efeitos em 1 de janeiro, de acordo com o fator de atualização previsto no artigo 24.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), divulgado no ano anterior.

A Portaria entrou em vigor a 14 de outubro de 2026, aplicando-se, entre 1 de setembro e essa data os limites da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho (revogada pela Portaria n.º 454/2026/1).

II) DECRETO-LEI N.º 97/2026: PRINCIPAIS ALTERAÇÕES POR IMPOSTO/CÓDIGO FISCAL:

A) IVA:

Introdução da verba 2.42 à Lista I anexa ao Código do IVA, que prevê a aplicação de taxa reduzida de IVA aplicável às empreitadas de construção ou reabilitação de:

- Imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou para arrendamento habitacional, cujos valores não excedam o preço moderado de venda ou de renda moderada mensal (Verba 2.42.1); e
- Prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de CIA (Verba 2.42.2).

A aplicação da verba 2.42 depende ainda da verificação de requisitos cumulativos relativos à aquisição e arrendamento dos imóveis, previstos no Decreto-Lei n.º 97/2026.

Em particular, no que à verba 2.42.1 diz respeito:

- Se o adquirente não afetar o imóvel a habitação própria e permanente no prazo de 6 meses, ou não mantiver essa afetação nos 12 meses seguintes, ser-lhe-á aplicável um agravamento de IMT de 10 % sobre o valor tributável, salvo circunstâncias excecionais;
- Esta verba aplica-se às prestações de serviços 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;
- A verba 2.42.1 cessa a sua vigência em 31 de dezembro de 2032; e
- Sempre que não se verifique, ou deixe de se verificar, qualquer das condições previstas para efeitos de aplicação da taxa reduzida, o sujeito passivo deve regularizar o imposto em falta: nos casos previstos no diploma, a regularização pode ser feita no período de imposto seguinte, sem outras penalidades além dos juros compensatórios; nos restantes

casos, exige-se a substituição da declaração, sem prejuízo dos juros e outras penalidades aplicáveis.

B) IRS/IRC:

1) A exclusão de tributação, em sede de IRS, das mais-valias imobiliárias quando haja reinvestimento em imóveis destinados ao arrendamento para habitação com renda moderada, desde que o reinvestimento ocorra entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à alienação. O benefício depende, ainda, da manutenção do imóvel arrendado durante pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos, e da verificação dos demais requisitos previstos no diploma.

2) O aumento do limite de dedução à coleta de rendas, para € 900, em 2026, e € 1.000 a partir de 2027.

3) Até 31 de dezembro de 2029, a aplicação de uma taxa de tributação autónoma de 10% sobre rendimentos prediais, decorrentes de contratos de arrendamento habitacional com renda mensal moderada e, quando obtidos por sujeitos passivos de IRC ou por sujeitos passivos de IRS, com contabilidade organizada, no

âmbito da categoria B, a consideração de apenas 50% desses rendimentos.

4) O aditamento de uma taxa de retenção na fonte, de 10 %, para rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional com renda mensal moderada.

C) IMT e Imposto do Selo:

1) A aplicação de uma taxa fixa de 7,5% à aquisição, por não residentes, de prédios urbanos ou frações autónomas destinados exclusivamente a habitação, sem aplicação de isenções ou reduções, salvo quando: (i) o adquirente já tenha sido considerado residente fiscal em Portugal, (ii) o adquirente se torne residente fiscal em Portugal no prazo de dois anos após a aquisição, ou (iii) o imóvel seja destinado a arrendamento habitacional com renda dentro dos limites legais, no prazo de seis meses após a aquisição, e seja arrendado durante pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos.

Quando se verifique uma das duas últimas situações, a AT anula, a requerimento do interessado, a diferença entre o imposto pago e o imposto que resultaria da aplicação das taxas gerais, devendo o

requerimento ser apresentado no prazo de seis meses a contar da data em que se torne residente ou em que seja celebrado contrato de arrendamento.

2) Regra geral, o pagamento do IMT deve ser feito no próprio dia da liquidação ou nos 30 dias seguintes, sob pena de esta ficar sem efeito.

3) Na primeira aquisição para habitação própria e permanente, e quando se trate de habitação de custos controlados: (i) é aplicada a isenção de IMT no caso de o valor sobre o qual incide o imposto ser inferior a € 330.539; e (ii) aplicação de taxas reduzidas de IMT no caso desse valor ser superior àquele. A aplicação destes benefícios depende de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

Este benefício é complementado por uma dedução à coleta da verba 1.1 da TGIS.

Não poderão beneficiar deste benefício os sujeitos passivos que sejam titulares de direito de propriedade (ou figura parcelar) sobre imóvel habitacional à data da aquisição ou nos três anos anteriores.

D) Estatuto dos Benefícios Fiscais:

A alteração do artigo 24.º-A, relativo ao regime fiscal aplicável aos Organismos de Investimento Coletivo de apoio ao arrendamento:

- Aplicação do regime fiscal aos organismos de investimento alternativo (OIA) constituídos, ou cujos documentos constitutivos sejam alterados, até 31 de dezembro de 2029, cujo ativo seja constituído por direitos de propriedade ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis que sejam objeto de contratos celebrados ao abrigo do RSAA ou de outros diplomas que promovam o arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis, desde que legalmente qualificados como similares;
- Aplicação de uma taxa de 5% aos rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais em OIA, por distribuição, que respeitem a resultados do período de tributação imediatamente anterior, na proporção dos rendimentos resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional celebrados ao abrigo do RSAA ou de outros diplomas que promovam o arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis, desde que legalmente qualificados como similares;
- Exclusão parcial de tributação, entre 2,5% e 30%, para

efeitos de IRS ou de IRC, dos restantes rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais em OIA, por distribuição ou mediante operação de resgate ou liquidação, quando, pelo menos, 5% do ativo desses organismos de investimento coletivo seja constituído por direitos de propriedade ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis destinados ao arrendamento ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis, desde que legalmente qualificados como similares;

- Redução em 25 % da taxa de Imposto do Selo da verba 29.2 da TGIS, aplicável aos OIA cujo ativo seja constituído, em mais de 25%, por direitos de propriedade ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis destinados ao arrendamento ou subarrendamento habitacional.

No âmbito do disposto no Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio:

- Foram revogados, com efeitos a 1 de setembro de 2026, o Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio (que cria o Programa de Arrendamento Acessível), e o Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio (que estabelece o regime especial dos contratos de seguro de arrendamento acessível no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível);

- Produzem efeitos a 1 de setembro de 2026, o regime dos CIA e o RSAA.
- As alterações ao Código do IRS e ao Estatuto dos Benefícios Fiscais produzem efeitos a 1 de janeiro de 2026.
- As alterações ao Código do IVA, a verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, e respetivo regime, bem como o regime de Restituição Parcial do IVA em empreitadas de construção para habitação própria e permanente produzem efeitos a partir de 1 de julho de 2026.

Sem prejuízo, a verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e o respetivo regime, bem como o regime de Restituição Parcial do IVA,

aplicam-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.

A legal society

