

**Proposta de Lei n.º
47/XVII/1.ª: Habitação
e Arrendamento**



O Governo apresentou à Assembleia da República uma proposta de autorização legislativa, e a respetiva proposta de Decreto-Lei autorizado, que contempla incentivos fiscais e instrumentos que têm por objetivo aumentar a oferta de habitação e dinamizar e estabilizar o mercado de arrendamento.

Por um lado, o diploma cria três regimes que visam incentivar a construção e reabilitação orientadas para o arrendamento e para apoiar os que procuram adquirir imóveis destinados a habitação própria permanente:

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

Por outro lado, em parte, em consequência e ou concretização daqueles três novos regimes, preveem-se alterações ao Código do IVA, Código do IRS, Estatuto dos Benefícios Fiscais e Código do IMT.

A proposta 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 excede 2,5 vezes a retribuição mínima mensal prevista para 2026 (i.e., €2.300).
- *Preço moderado de venda*: Preço que não excede o limite superior do 2.º escalão previsto na al. b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT (atualmente, € 648.022, prevendo-se na Proposta do OE para 2026 que esse valor seja de € 660.982).

Prevê-se a atualização daqueles limites por Portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação de acordo com o fator de atualização previsto no artigo 24.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

I) PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS 3 REGIMES PROPOSTOS:

A) Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)

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

Prevê-se uma vigência de até 25 anos desses contratos, que

deverão impor que pelo menos 700/1000 da área de construção seja destinada a arrendamento habitacional com rendas mensais moderadas.

No âmbito dos CIA a proposta prevê um conjunto de benefícios fiscais, alguns dos quais dependentes de deliberação da assembleia municipal, e dos limites do Regime Financeiro das Autarquias Locais, tais como:

- Isenção de IMT e imposto do selo na aquisição de terrenos para construção, prédios urbanos/ mistos ou frações autónomas construídas, e outros prédios urbanos para construção ou reabilitação, desde que todos destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional;
- Isenção de IMI até oito anos, com posterior redução até 50% no período restante de vigência do CIA;
- Isenção do Adicional ao IMI durante a vigência do CIA;
- Taxa reduzida de IVA nas empreitadas no âmbito dos CIA;
- Restituição de 50% do IVA em serviços de arquitetura, projeto e estudos;
- Redução de 50% da verba 29.2 da TGIS para organismos de investimento alternativo com contratos abrangidos pelo CIA.

A proposta 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.

Prevê-se que seja aprovada, no prazo de 30 dias a contar da publicação do decreto-lei, a(s) Portaria(s) dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação que irão definir os procedimentos e requisitos para a apresentação, celebração e aprovação de CIA.

B) Regime de Restituição Parcial de IVA para Habitação Própria Permanente

Aplicável a pessoas singulares, fora do âmbito empresarial, até 31-12-2032, permitindo a recuperação da diferença entre o IVA à taxa normal e o que resultaria da taxa reduzida, nas despesas elegíveis de empreitada, desde que o imóvel se destine a habitação própria permanente e valor de aquisição do terreno ou, se superior, o valor patrimonial inscrito na matriz, acrescido dos custos de construção, não ultrapassem os limites definidos no diploma.

O pedido de recuperação do IVA deve ser apresentado junto da AT 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, prevendo-se que a AT dispõe de um prazo de 150 dias para restituir o imposto.

C) Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA).

O RSAA estabelece:

- i) 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;
- ii) 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, tendo por referência 80% da mediana de renda por m² no concelho, divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P., podendo tomar em consideração as características dos imóveis, designadamente a eficiência energética e 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), incluindo a possibilidade de arrendar parte de habitação com requisitos de autonomia funcional.

No que ao regime fiscal respeita, o RSAA prevê a isenção de IRS e IRC para rendimentos prediais de contratos que cumpram aqueles

requisitos, sem prejuízo da consideração desses rendimentos para apuramento das taxas gerais aplicáveis aos demais rendimentos.

O procedimento de inscrição no regime é feito mediante submissão, pelo senhorio, do contrato celebrado e do comprovativo de registo do contrato de arrendamento no Portal das Finanças, ao IHRU, I.P. até 15 de janeiro do ano seguinte; o IHRU comunica à AT até ao final de fevereiro 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.

A proposta prevê ainda a aplicação do regime fiscal do RSAA seja aplicado aos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional celebrados no âmbito de programas municipais de arrendamento acessível aprovados por municípios ou por entidades intermunicipais, desde que observem os limites máximos de renda e os prazos mínimos de contrato.

Prevê-se que seja aprovada no prazo de 30 dias a contar da publicação do decreto-lei, a Portaria que definirá os limites máximos de renda mensal por tipologia de prédio/por concelho.

II) PRINCIPAIS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO POR IMPOSTO/CÓDIGO FISCAL:

Em IRS/IRC:

1) A exclusão de tributação das mais-valias, em IRS, resultantes da transmissão de imóveis quando o valor de realização seja reinvestido na aquisição de imóveis destinados ao arrendamento habitacional com renda moderada, desde que o reinvestimento ocorra entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à alienação e que o imóvel seja efetivamente arrendado, e que sejam verificados os 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 (atualmente o limite é de € 800).

3) Taxa de tributação autónoma de 10% sobre rendimentos prediais, decorrentes de contratos de arrendamento habitacional com renda mensal moderada, e, em sede de IRC, a consideração de apenas 50% desses rendimentos, até 31 de dezembro de 2029.

Em sede de **IMT e Imposto do Selo**, a proposta prevê:

1) A previsão de taxa fixa de 7,5% aplicável na transmissão onerosa de imóveis por não residentes que adquiram imóveis de habitação, sem aplicação de quaisquer reduções ou isenções, salvo se (i) o adquirente se tornar residente fiscal em Portugal no prazo de dois anos desde a aquisição, ou (ii) o imóvel seja destinado a arrendamento habitacional cuja renda não exceda o valor da renda

mensal moderada, com contrato celebrado no prazo de seis meses contados da data de aquisição e seja arrendado em, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a aquisição.

Nesses casos, prevê-se a restituição, pela AT, da diferença de imposto pago e o que seria pago mediante aplicação das taxas previstas no n.º 1 do artigo 17.º, a requerimento do interessado.

2) Na aquisição de habitações de custos controlados, a possibilidade de os municípios poderem isentar de IMT ou aplicar taxas reduzidas na primeira aquisição para habitação própria e permanente, em aquisições até € 324.058 (€ 330.539, de acordo com a proposta do OE para 2026), complementadas por uma dedução à coleta da verba 1.1 da TGIS. A proposta prevê que não poderão beneficiar dessa medida 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.

No âmbito do **Estatuto dos Benefícios Fiscais**, a Proposta prevê a alteração do artigo 24.ºA, relativo ao regime fiscal aplicável aos Organismos de Investimento Coletivo de apoio ao arrendamento.

Prevê-se a aplicação daquele 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.

A proposta prevê a 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.

Prevê-se ainda uma exclusão de tributação, até 30%, para efeitos de IRS ou de IRC, dos 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 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.

Por fim, neste âmbito, prevê-se uma redução em 25 % da taxa de

Imposto do Selo da verba 29.2 da TGIS, aplicável aos OIA cujo ativo seja constituído, no mínimo em 25%, por direitos de propriedade ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis destinados ao arrendamento ou subarrendamento habitacional.

Em sede de **IVA**:

A introdução de taxa reduzida de IVA, de 6 %, mediante introdução da verba 2.42 à Lista I anexa ao Código do 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). Os termos e as condições para a aplicação da verba 2.42.1 serão estabelecidos em legislação especial.
- 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 dependerá ainda de requisitos cumulativos relativos à aquisição e arrendamento dos imóveis.

A nova verba aplicar-se-á às prestações de serviços relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedural 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.

Prevê-se a cessação da vigência da verba 2.42.1 em 31-12-2032.

Quando aprovada, a autorização legislativa terá a duração de 180 dias e o decreto-lei autorizado deverá produzir efeitos a 1 de janeiro de 2026, com entrada em vigor a 1 de junho de 2026.

A proposta prevê ainda, a partir de 01-06-2026:

- (i) a revogação do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio (que cria o Programa de Arrendamento Acessível), e do 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);
- (ii) a entrada em vigor dos regimes de CIA e do RSAA.

A legal society