

Medidas de desagravamento fiscal para fomento de habitação

Destacamos as principais medidas fiscais previstas no pacote legislativo da Proposta de Lei 47/XVII/1

Portugal | Legal Flash | Dezembro 2025

ASPETOS CHAVE

- A Proposta de Lei 47/XVII/1 visa autorizar o Governo a aprovar medidas de desagravamento fiscal para fomentar a oferta de habitação.
- Esta Proposta de Lei confere ao Governo autorização para alterar códigos e regimes fiscais centrais, incluindo IVA, IRS, IRC/EBF, e IMT, além de aprovar três regimes autónomos:
 - (i) Restituição parcial de IVA em empreitadas para habitação própria e permanente.
 - (ii) Contratos de investimento para arrendamento (CIA)
 - (iii) Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA)
- É importante ressaltar que este projeto de diploma poderá (com probabilidade) sofrer ainda ajustes durante os trâmites parlamentares.





Enquadramento

Na sequência do [Conselho de Ministros realizado em 28 de novembro](#), foram submetidas ao Parlamento, em 2 de dezembro, duas propostas de lei de grande relevância para o setor da habitação:

- [Proposta de Lei 47/XVII/1](#)
Autoriza o Governo a aprovar medidas de desagravamento fiscal para fomentar a oferta de habitação.
- [Proposta de Lei 48/XVII/1](#)
Autoriza o Governo a rever o regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas, bem como a alterar o regime jurídico da urbanização e da edificação, e o regime jurídico da reabilitação urbana.

Nesta publicação, destacamos as principais medidas fiscais previstas no pacote legislativo da Proposta de Lei 47/XVII/1 (**“Proposta de Lei”**).

Em anexo a esta Proposta de Lei, o Governo já incluiu o texto do respetivo Decreto-Lei autorizado, que detalha as medidas e fixa a produção de efeitos. Este Decreto-Lei ficará dependente da prévia aprovação da Proposta de Lei, que confere autorização legislativa ao Governo nessa matéria.

Tramitação e Autorização Legislativa

A proposta de lei confere ao Governo autorização para alterar códigos e regimes fiscais centrais, incluindo IVA, IRS, IRC/EBF, e IMT, além de aprovar três regimes autónomos:

- **Restituição parcial de IVA em empreitadas para habitação própria e permanente**
- **Contratos de investimento para arrendamento (CIA)**
- **Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA)**

Nota Importante

Baseamos esta publicação no texto da Proposta de Lei e no respetivo Decreto-Lei autorizado, conforme a versão apresentada no Parlamento em 2 de dezembro de 2025. É importante ressaltar que este texto poderá ainda sofrer ajustes durante os trâmites parlamentares.

Taxa reduzida de IVA 6% na construção e reabilitação habitacional: âmbito, condições e calendário

De acordo com o Decreto-Lei anexo à Proposta de Lei, é aditada a **verba 2.42** à Lista I do Código do IVA, possibilitando a aplicação temporária de **taxa reduzida de 6%** às empreitadas de **construção** ou **reabilitação de imóveis com fins habitacionais** destinados às seguintes finalidades:

- **Venda para habitação própria e permanente (HPP) do adquirente:**
 - Aplicação das taxas de IMT referentes à aquisição de HPP;
 - **Preço moderado de venda:** não pode exceder o valor de **EUR 648 022,00** - ou seja o limite superior do 2.º escalão da tabela do IMT referente à aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a HPP;
 - **Venda para HPP do adquirente no prazo máximo de 24 meses** após a emissão da documentação de início de utilização (RJUE).



> Arrendamento habitacional:

- > Dependente que o **arrendamento** seja considerado **isento de IVA**.
- > **Limite de Renda: EUR 2 300** ou seja até 2,5 vezes a retribuição mínima mensal prevista para 2026
- > Os contratos sejam comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira.
- > **Limites quanto a prazos:**
 - O primeiro contrato de arrendamento tem de entrar em vigor até **24 meses** após a emissão da documentação de início de utilização (RJUE).
 - O **imóvel deve estar arrendado pelo menos 36 meses**, seguidos ou interpolados, **nos primeiros 5 anos** após a documentação de início de utilização (RJUE).

Notas de aplicação prática adicionais:

- > Generalização da regra de inversão do sujeito passivo na aquisição de serviços de construção civil.
- > Em compropriedade, todos os comproprietários devem afetar o imóvel a HPP.
- > Em propriedade horizontal, a taxa reduzida aplica-se à parte proporcional da empreitada afeta a frações que cumpram as condições.
- > A vigência da verba 2.42.1 cessa a 31 de dezembro de 2032.

Obrigações de regularização:

Sempre que deixe de se verificar qualquer condição para aplicação da taxa reduzida (por exemplo, não venda para HPP no prazo, ausência de arrendamento nos prazos mínimos, excesso dos limites de renda/preço), o sujeito passivo deve regularizar o IVA em falta a favor do Estado, por substituição da declaração periódica, com juros/penalidades aplicáveis.

Produção de Efeitos	Disposições Transitórias – Taxa Reduzida IVA
	<p>A taxa reduzida de IVA aplicável às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis para venda a preços moderados e o respetivo regime aplicam-se às prestações de serviços relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental:</p> <ul style="list-style-type: none">• se inicie entre 23 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029,• desde que a exigibilidade do IVA ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026. <p>A referida taxa reduzida de IVA cessa a vigência em 31 de dezembro de 2032.</p>
	<p>Em paralelo, é aprovado um regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA para pessoas singulares que contratam empreitadas para HPP fora do âmbito empresarial, com pedidos relativos ao 1.º semestre de 2026 - a apresentarem-se a partir de 1 de julho de 2026.</p>



Articulação com os Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA) (Ver capítulo *Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)*)

Para projetos formalizados em **CIA**, as empreitadas de construção/reabilitação beneficiam igualmente da **taxa reduzida de IVA**, além de um pacote de benefícios (IMT/IS/IMI/Adicional ao IMI/IRS-IRC sobre OIA, etc.).

Os requisitos de elegibilidade incluem, entre outros, que pelo menos **700/1000 da área de construção** se destine a arrendamento habitacional e respeito pelos limites de renda “moderada” (Anexo I, artigo 2.º).

Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)

Enquadramento, forma e duração

O CIA é um contrato celebrado entre o **investidor** e o **IHRU, I.P.**, em representação do Estado, que permite atribuir um pacote de benefícios fiscais a projetos de construção, reabilitação ou aquisição de imóveis destinados a arrendamento ou arrendamento para subarrendamento habitacional. A **vigência pode ir até 25 anos** a contar da celebração do contrato. A minuta-tipo será aprovada por despacho conjunto das Finanças e Habitação e os procedimentos de apresentação/aprovação são definidos por portaria.

O CIA identifica os imóveis abrangidos, a área de construção e fixa os limites de renda “moderada”, incluindo critérios de atualização anual. A **produção de efeitos** do regime CIA ocorre a **1 de junho de 2026**.

Condições de elegibilidade do investimento e do investidor

Para um projeto ser elegível:

- Pelo menos 700/1000 (70%) da área de construção abrangida deve destinar-se a arrendamento habitacional; o remanescente pode ser afeto a usos complementares ou compatíveis.
- As rendas dos contratos de arrendamento ou arrendamento para subarrendamento não podem exceder os limites máximos previstos como “renda mensal moderada”.
- Requisitos do investidor incluem capacidade técnica e de gestão, contabilidade organizada, inexistência de determinação do lucro por métodos indiretos, situação fiscal e contributiva regularizada, entre outros que serão detalhados em portaria. O investidor fica ainda adstrito a obrigações de identificação dos imóveis, não alienação isolada dos imóveis afetos sem transmissão da posição contratual, prestação de informação e cumprimento pontual de deveres legais e contratuais (Anexo I, artigo 2.º, n.º 3).

Benefícios fiscais

- O CIA agrega benefícios fiscais relevantes, alguns dependentes de deliberação municipal:
- **IMT/Imposto do Selo:** isenção nas aquisições de terrenos para construção e de prédios/frações para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento.



- **IMI:** isenção até 8 anos (a contar do ano da aquisição, inclusive) e, depois, redução de 50% no remanescente da vigência do CIA, dentro dos limites do Regime Financeiro das Autarquias Locais; dependem de deliberação da assembleia municipal sob proposta da câmara.
- **Adicional ao IMI:** isenção durante toda a vigência do CIA.
- **IVA nas empreitadas:** aplicação da taxa reduzida às empreitadas de construção/reabilitação por via da verba 2.42.2 da Lista I do Código do IVA. Ver Capítulo **Taxa reduzida de IVA 6% na construção e reabilitação habitacional**
- **Restituição parcial do equivalente a IVA:** 50% do montante equivalente ao IVA suportado em serviços de arquitetura, projetos e estudos relacionados com a construção/reabilitação; pedidos via transmissão eletrónica e análise pela AT após confirmação do IHRU.
- **TGIS:** redução de 50% da taxa da verba 29.2 em função da proporção de ativos de OIA afetos a contratos abrangidos.

Nota: a Proposta de Lei define o “sentido e extensão” destes benefícios, incluindo a necessidade de deliberação municipal para IMI/IMT.

Prazos de afetação a arrendamento e ocupação mínima

- **Imóveis a construir/reabilitar (aquisições de terrenos/prédios para construção):** obrigação de celebrar contratos de arrendamento/arrendamento para subarrendamento no prazo fixado no CIA, não podendo exceder 5 anos a contar da assinatura. Pode haver prorrogação por impedimento não imputável ao investidor, mediante autorização do IHRU.
- **Imóveis adquiridos já concluídos:** prazo máximo de 1 ano para celebração dos contratos.
- **Ocupação anual mínima:** os imóveis devem estar arrendados pelo menos 8 meses por cada ano completo de vigência do CIA, salvo impedimento justificado.

Estabilidade contratual e reequilíbrio

Alterações legislativas/regulamentares relevantes (p. ex., regimes de rendas) que afetem o equilíbrio económico-financeiro dos contratos CIA conferem ao investidor direito a indemnização nos termos do artigo 282.º do Código dos Contratos Públicos.

Incumprimento, resolução e efeitos

O IHRU pode propor a resolução do CIA por incumprimento de condições/obrigações, incumprimento fiscal/contributivo, ou recusa em prestar informação. A resolução, aprovada por despacho governamental, implica perda dos benefícios com reposição percentual dos montantes: 100% se o incumprimento ocorrer nos primeiros 10 anos; 50% se após 10 anos e antes dos últimos 5; 30% nos últimos 5 anos.

Transmissão da posição contratual e ónus registral

A posição contratual pode ser transmitida se forem cumulativamente transmitidos todos os imóveis afetos, o adquirente preencher os requisitos de elegibilidade e assumir expressamente todas as condições e deveres; carece de despacho autorizador do membro do Governo da Habitação mediante proposta do IHRU. A autorização configura ónus sujeito a registo predial, a promover pelo IHRU; caduca no termo da vigência.



Fiscalização e reporting

O IHRU fiscaliza o cumprimento, com colaboração da AT. O investidor deve enviar relatório anual de execução e toda a informação via plataforma eletrónica.

Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA)

Objeto, âmbito e finalidades

O RSAA estabelece os requisitos mínimos para qualificação de “**arrendamento acessível**”, o respetivo regime fiscal e o enquadramento de programas municipais e contratos por entidades públicas.

Abrange contratos de arrendamento, arrendamento para subarrendamento e subarrendamento habitacional relativos a prédios urbanos/mistos (ou partes/frações), inclusive parte de habitação com requisitos mínimos de autonomia, e programas municipais de arrendamento acessível.

Os contratos podem ter finalidade de residência permanente ou residência temporária para fim especial transitório quando o arrendatário tenha residência fiscal em concelho distinto.

O RSAA produz efeitos a **1 de junho de 2026**.

Limites de renda e prazos mínimos

- **Limite máximo de renda mensal:** definido por portaria, com base em 80% da mediana do INE por m2 no concelho do locado, podendo considerar características do imóvel (eficiência energética, estacionamento). **Atualização automática via fator NRAU.**
- **Prazos mínimos:** 3 anos para residência permanente; 3 meses para residência temporária, renovável enquanto subsistir a finalidade.

Regime fiscal

Isenção de IRS/IRC dos rendimentos prediais de contratos que cumpram os requisitos do RSAA; se houver opção pelo englobamento, os rendimentos isentos são englobados para determinação da taxa.

Procedimento: o senhorio submete, até 15 de janeiro do ano seguinte à celebração, cópia do contrato e comprovativo do registo no Portal das Finanças na plataforma do IHRU; o IHRU comunica à AT até final de fevereiro e o contrato fica automaticamente sujeito ao regime fiscal desde a data de celebração. O benefício abrange renovações e mantém-se em caso de transmissão do locado, desde que o contrato se mantenha em vigor.

Incumprimento e regularização

O incumprimento dos limites de renda/prazos mínimos implica perda dos benefícios desde o momento do incumprimento, com obrigação de regularizar a diferença de imposto acrescida de juros compensatórios. A verificação compete ao IHRU, com audiência prévia, e há suspensão do prazo de caducidade do direito à liquidação nos termos da LGT.



Programas municipais e arrendamento acessível público

Programas municipais: contratos celebrados ao seu abrigo beneficiam da isenção desde que cumpram limites de renda e prazos do RSAA. O município comunica o programa e contratos ao IHRU, que verifica a compatibilidade e comunica à AT no prazo de 30 dias, registando o programa na plataforma.

Entidades públicas: podem celebrar contratos de arrendamento/subarrendamento acessível fora do regime de arrendamento apoiado. Estes contratos podem qualificar como “renda reduzida” nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, quando cumpridos os respetivos critérios. No RSAA público, são apenas obrigatórios os limites de renda e prazos mínimos.

Regime transitório e referências legais

Os contratos ao abrigo do anterior Programa de Apoio ao Arrendamento mantêm efeitos fiscais, aplicando-se disposições do RSAA com adaptações.

Programas municipais reconhecidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 68/2019 passam a ser considerados programas RSAA, dispensando nova compatibilização.

A partir de 1 de junho de 2026, referências legais a “arrendamento acessível” e ao DL 68/2019 consideram-se reportadas ao RSAA.

Outras Medidas

- Adaptação e **melhoria do regime fiscal dos organismos de investimento coletivo de apoio ao arrendamento**, ao nível dos participantes ou acionistas.
- **Alterações de IMT para não residentes**, com **taxa de 7,5%** e exceções quando se tornem residentes ou destinem o imóvel a arrendamento a renda “moderada”.
- **Isonção de IRS sobre mais-valias prediais reinvestidas em imóveis para arrendamento habitacional**, sujeita a condições e limites de **renda “moderada”**.
- **Redução de IRS (tributação autónoma 10%) e consideração parcial em IRC (50%) para rendimentos de contratos de arrendamento/subarrendamento habitacional auferidos até final de 2029**.
- **Benefícios fiscais a arrendatários e a adquirentes de habitações de custos controlados**.

Próximos Passos: Trâmites Parlamentares

Em conclusão, importa sublinhar que as medidas e regimes aqui apresentados resultam de proposta legislativa que ainda se encontra em fase de tramitação parlamentar, podendo, por isso, ser objeto de alterações até à sua aprovação final e publicação.

Assim, a informação constante deste documento reflete o estado atual da proposta, não dispensando o acompanhamento das eventuais modificações que venham a ser introduzidas no decurso do processo legislativo. Recomenda-se, por conseguinte, uma monitorização atenta da evolução destes



diplomas, de modo a garantir a correta aplicação das futuras normas e benefícios fiscais no âmbito do fomento da habitação



Para obter informação adicional sobre o conteúdo deste documento, poderá enviar um email para a nossa equipa da **Área de Conhecimento e Inovação** ou dirigir-se ao seu contacto habitual na Cuatrecasas.

©2025 CUATRECASAS

Todos os direitos reservados.

Este documento é uma compilação de informação jurídica elaborado pela Cuatrecasas. A informação ou comentários nele incluídos não constituem qualquer tipo de assessoria jurídica.

Os direitos de propriedade intelectual sobre este documento pertencem à Cuatrecasas. É proibida a reprodução em qualquer meio, a distribuição, a cessão e qualquer outro tipo de utilização deste documento, seja na sua totalidade, seja sob a forma de extrato, sem a prévia autorização da Cuatrecasas.

