



MdME

LEGAL UPDATE

Construir Portugal – pacote de medidas fiscais de apoio à habitação

Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.^a

I. Pacote “Construir Portugal”

No dia 9 de janeiro de 2026, o Parlamento aprovou na generalidade a proposta de autorização legislativa do Governo para o setor da habitação, integrada no programa “Construir Portugal”. A iniciativa conjuga alterações à regulação da atividade de construção com um conjunto relevante de incentivos fiscais dirigidos à construção, reabilitação e arrendamento habitacional a preços moderados.

Embora as medidas dependam ainda de aprovação final e de regulamentação por decreto-lei, o diploma já define com clareza o sentido e a extensão das alterações fiscais que o Governo poderá vir a concretizar.

II. Medidas-chave

- a) **IVA reduzido na construção e reabilitação habitacional:** taxa reduzida de IVA (6%) aplicada às empreitadas relativas a imóveis destinados a habitação própria e permanente (HPP), desde que os mesmos sejam colocados no mercado para venda ou arrendamento a preços moderados. Para 2026, os limites de referência situam-se em €648.022 no caso da venda e €2.300 mensais no caso do arrendamento.
- b) **Tributação favorecida das rendas moderadas em IRS e IRC:** até 31 de dezembro de 2029, os rendimentos prediais provenientes de rendas moderadas passam a beneficiar uma taxa autónoma de 10% em IRS, enquanto em IRC apenas 50% do rendimento concorrerá para a formação do lucro tributável.
- c) **Reinvestimento de mais-valias em imóveis para arrendamento:** o regime de reinvestimento de mais-valias imobiliárias passa a permitir que o produto da alienação de uma HPP seja reinvestido na aquisição de imóveis destinados a arrendamento com renda moderada.

- d) **Reforço da dedução à coleta em IRS para arrendatários:** aumento da dedução à coleta em IRS relativa a rendas, fixando-se o limite em €900 para 2026 e em €1.000 a partir de 2027.
- e) **Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA):** novo instrumento jurídico-fiscal destinado a projetos estruturados de habitação para arrendamento. Estes contratos poderão beneficiar de isenção de IMT e de Imposto do Selo na aquisição, bem como de isenção de IMI por um período de oito anos, dependente de deliberação municipal. Acresce ainda a possibilidade de restituição de 50% do IVA suportado em projetos de arquitetura e estudos técnicos. Prevê-se também isenção do adicional ao IMI durante o período de vigência do CIA.
- f) **Proteção do equilíbrio económico-financeiro dos CIA:** reconhecimento expresse do direito a indemnização em caso de alteração legislativa ou regulamentar que comprometa o equilíbrio económico-financeiro dos CIA.
- g) **Organismos de Investimento Alternativo (OIA):** os OIA cujos ativos estejam afetos a arrendamento acessível passam a beneficiar de um enquadramento fiscal reforçado. Os rendimentos distribuídos aos participantes serão tributados à taxa de 5%, na proporção das rendas geradas, estando igualmente prevista uma redução da taxa de Imposto do Selo incidente sobre o valor global do ativo.
- h) **Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA):** regime que substitui o anterior programa de apoio ao arrendamento. Este regime assenta em limites de renda fixados em 80% da mediana apurada pelo INE e prevê a isenção total de IRS e de IRC sobre os rendimentos abrangidos.
- i) **Isenção de IMT e dedução à coleta de Imposto do Selo na aquisição de habitação de custos controlados (HPP):** possibilidade de isenção de IMT sempre que o valor que serviria de base à liquidação não exceda o limite máximo de €106.346 (em 2026). Quando o valor da aquisição ultrapasse esse limite, poderá ainda ser aplicada a taxa de 2%.
Também beneficiarão de uma dedução à coleta do Imposto do Selo com um limite máximo correspondente ao imposto que resultaria da aplicação da taxa de 0,8% até €850,77.
- j) **Agravamento seletivo do IMT para não residentes:** agravamento da taxa de IMT para 7,5% na aquisição de imóveis por não residentes, excetuando-se as situações em que o imóvel seja destinado a arrendamento com renda moderada ou em que o adquirente se torne residente fiscal em Portugal no prazo de dois anos.

III. Tabela-síntese: cenário atual vs. cenário projetado

Temas	Cenário atual	Cenário projetado (“Construir Portugal”)
IRS – rendas (senhorios)	Tributação autónoma à taxa de 28%, com reduções apenas em contratos de longa duração e em condições específicas	10% para rendas moderadas (até 2029)
IRC – rendas	100% do rendimento concorre para o lucro tributável, à taxa geral de 19%	Apenas 50% do rendimento concorre para o lucro tributável
Dedução de rendas (IRS)	Dedução de 15% das rendas, com limite máximo até €700	€900 (2026) / €1.000 (a partir de 2027)
IVA na construção	Regra geral: IVA a 23% nas empreitadas; taxa reduzida de 6% para reabilitação urbana em situações legalmente tipificadas	Manutenção da taxa de IVA de 6% para reabilitação de frações autónomas e alargamento da taxa de IVA a 6% para HPP e imóveis destinados a renda moderada
Reinvestimento de mais-valias	Regime centrado no reinvestimento exclusivo em habitação própria e permanente	Manutenção do reinvestimento em HPP e reinvestimento alargado à aquisição de imóveis para arrendamento com renda moderada
IMT	Aplicação das taxas progressivas gerais, sem isenção automática para investimento habitacional	Isenções nos CIA / agravamento para não residentes (salvo exceções)
IMT – isenção HPP (habitação de custos controlados)	Aplicação das taxas progressivas gerais, sem isenção automática	Isenção de IMT até €106.346 (mediante deliberação municipal)
IMT – não residentes	taxas progressivas gerais iguais para residentes	Taxa fixa 7,5% para qualquer valor de aquisição, salvo exceções
Imposto do Selo – dedução à coleta HPP (habitação de custos controlados)	Taxa de 0,8% sobre o valor da aquisição	Manutenção da taxa e dedução à coleta até €850,77
IMI	Tributação anual à taxa municipal aplicável	Isenção até 8 anos nos CIA (via deliberação municipal)
OIA	Tributação dos rendimentos distribuídos segundo o regime geral aplicável aos participantes	Taxa de 5% sobre rendimentos distribuídos (na proporção das rendas geradas)

IV. Notas finais

O pacote fiscal do “Construir Portugal” implementa incentivos significativos, mas condicionados ao cumprimento dos requisitos legais e à manutenção da afetação dos imóveis.

Para **investidores**, o pacote cria um enquadramento fiscal claramente mais favorável ao arrendamento de longo prazo, reduzindo a tributação das rendas e permitindo maior flexibilidade no reinvestimento de mais-valias imobiliárias.

Para **promotores e construtores**, destacam-se a redução do IVA na construção, os incentivos associados aos CIA e a maior previsibilidade económica dos projetos destinados a habitação acessível, ainda que condicionada ao cumprimento rigoroso dos requisitos legais.

Para **famílias e particulares em habitação própria permanente**, ganham relevo a redução do custo fiscal da construção, através do IVA reduzido, e o reforço das deduções em IRS aplicáveis às rendas.

Não obstante, o impacto real destas medidas dependerá, em larga medida, da forma como vierem a ser regulamentadas e aplicadas na prática.

Os nossos contribuidores:



Ana Pinto Moraes
Counsel
ana.moraes@mdme.com
[Visit Profile](#)



Cátia Morgado Ascenso
Senior Associate
catia.ascenso@mdme.com
[Visit Profile](#)