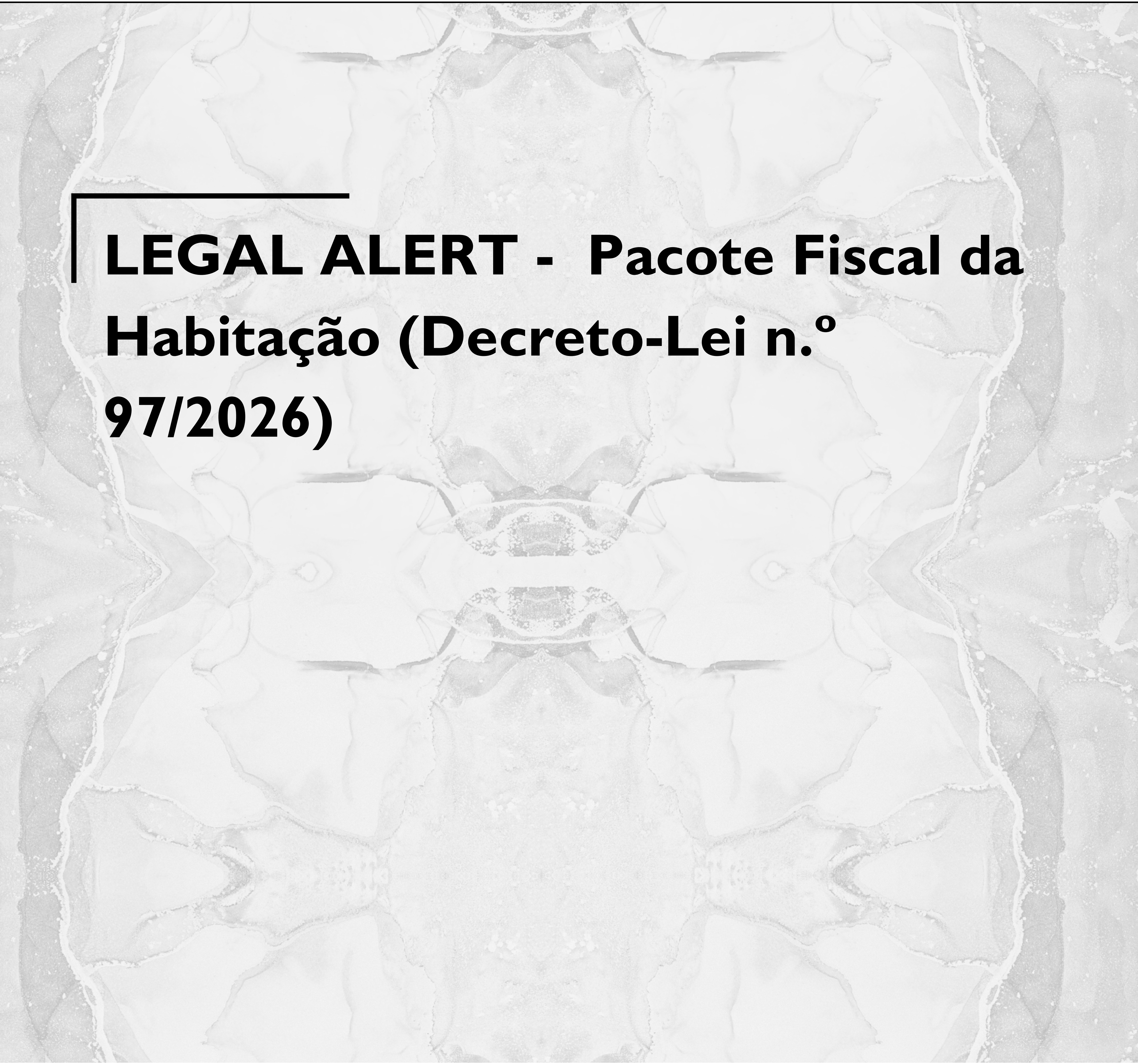


Building Projects Over Strong Relationships



LEGAL ALERT - Pacote Fiscal da Habitação (Decreto-Lei n.º 97/2026)

LEGAL ALERT - Pacote Fiscal da Habitação (Decreto-Lei n.º 97/2026)

O Decreto-Lei n.º 97/2026 introduz um conjunto de medidas com impacto direto na construção, reabilitação, arrendamento e aquisição de imóveis. O objetivo é reforçar a oferta habitacional através de incentivos fiscais e novos modelos de investimento. As principais medidas são as seguintes:

- **IVA reduzido para 6%:** aplicável a empreitadas de construção e reabilitação de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento habitacional, dentro dos limites de preço/renda moderados. A venda ou o arrendamento deve ocorrer até 24 meses após a licença de utilização, mantendo-se o arrendamento por 36 meses nos primeiros 5 anos.

- **IRS (mais-valias e rendimentos prediais):** prevê-se a exclusão de tributação das mais-valias mediante reinvestimento em imóveis para arrendamento habitacional com renda moderada, e a redução para 10% da taxa aplicável aos rendimentos prediais provenientes desses contratos.

- **IMT (Não Residentes):** a taxa geral de IMT na aquisição de habitação por não residentes passa para 7,5%, salvo quando se verifique alguma das exceções previstas.

- **RSAA (Regime Simplificado de Arrendamento Acessível):** caso o valor da renda seja limitado a 80% da mediana da renda do concelho em concreto, e o contrato de arrendamento acessível para residência permanente tenha uma duração mínima de 3 anos, ou 3 meses no caso de contrato para residência temporária, os rendimentos prediais ficam isentos de IRS/IRC.

- **CIA (Contrato de Investimento para Arrendamento):** contrato até 25 anos e relativo a projetos de construção, reabilitação ou aquisição para arrendamento, com benefícios fiscais como isenção de IMT, IMI, AIMI e Imposto do Selo, e aplicação de IVA a 6% nas empreitadas abrangidas.

Para compreender o impacto destas medidas no seu caso em concreto e quando entram efetivamente em vigor, contacte a nossa equipa.

- Salomé Silvestre & Joana Neto Mestre
geral@matlaw.pt; (+351) 210 434 150