Legislação

Diploma - Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20/05

Estado: vigente

Resumo: No uso da autorização concedida pela Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março, aprova medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação.

Publicação: Diário da República n.º 97/2026, Série I de 2026-05-20

Legislação associada: -

Histórico de alterações: -

Nota: Não dispensa a consulta do diploma original publicado no Diário da República Eletrónico.

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio

O XXV Governo Constitucional assume a habitação como uma prioridade que carece de uma abordagem integrada de modo a dar resposta à realidade nacional no que respeita às adversidades no acesso à primeira habitação própria e permanente (HPP), marcada por elevados custos na construção, reabilitação, aquisição, bem como no acesso ao arrendamento, marcado pela falta de oferta a custos controlados.

O Programa do XXV Governo Constitucional assume, assim, a necessidade de mobilização dos setores público, cooperativo e privado para um efetivo estímulo à oferta de habitação nos mercados de arrendamento e de aquisição, através de um regime de incentivos transversal, simples e robusto para mobilizar os investidores e proprietários para criação de parque habitacional ajustado às necessidades de habitação das populações nas diferentes áreas do território nacional.

Neste contexto, o Governo aprova alterações ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, e ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro.

Adicionalmente, o Governo aprova o regime dos contratos de investimento para arrendamento (CIA), o regime de restituição parcial do imposto sobre o valor acrescentado (IVA) suportado em empreitadas de construção de imóveis para HPP e o regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA).

Do conjunto de alterações, destaca-se a aplicação, com carácter temporário, da taxa reduzida de IVA de 6 % às empreitadas de construção e reabilitação de imóveis para habitação, a redução das taxas de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC) aplicáveis a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação, incluindo contratos de arrendamento já em curso, bem como a exclusão de tributação, em sede de IRS, das mais-valias imobiliárias quando haja reinvestimento

Av.ª João XXI, 76 - r/c, – 1049-065 LISBOA Tel: (+351) 217 206 707 Fax: (+351) 217 610 132
Email: dscpac@at.gov.pt www.portaldasfinancas.gov.pt Centro de Atendimento Telefónico: 217 206 707

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

em imóveis destinados ao arrendamento para habitação, com vista a reforçar o investimento e a disponibilização de oferta habitacional.

No que se refere à aplicação da taxa reduzida de IVA, o presente decreto-lei estabelece os requisitos de aplicação da nova verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, bem como o regime de regularização associado, dos quais resulta que a afetação do imóvel a HPP pelo adquirente não integra o elenco de condições determinantes da aplicação da referida taxa reduzida. Consequentemente, a não afetação a HPP pelo adquirente não determina a inaplicabilidade da taxa reduzida de IVA, nem dá lugar à obrigação de regularização do imposto pelo sujeito passivo ou à aplicação de penalidades, prevendo-se, nesses casos, a aplicação, ao adquirente, de um agravamento do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) correspondente a 10 % sobre o valor tributável.

O presente decreto-lei procede, igualmente, à criação do regime dos CIA, garantindo um conjunto de benefícios fiscais, por um período até 25 anos, ao investimento na construção, reabilitação ou aquisição de imóveis destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional.

As medidas previstas abrangem a oferta de habitação até ao valor, considerado moderado nos termos definidos no presente decreto-lei, que se pretende que seja suficientemente amplo para abarcar toda a oferta habitacional para as famílias da classe média.

É, ainda, aumentado o limite da dedução anual, em sede de IRS, das rendas pagas pelos arrendatários no âmbito de contratos de arrendamento habitacional, sendo esse aumento progressivo, para 900 € em 2026 e para 1000 € a partir de 2027, inclusive. Por outro lado, são concedidos benefícios fiscais aos adquirentes de habitações de custos controlados, os quais beneficiarão de uma redução de IMT e de imposto do selo.

Por fim, procede-se à aprovação do RSAA, para promover uma oferta com rendas abaixo de um limite, que terá por base 80 % da mediana de valores de renda por m2 em cada concelho. O RSAA representa uma nova visão do arrendamento acessível, dando prevalência à simplificação e eficiência, no sentido de superar os constrangimentos decorrentes da complexidade do Programa de Apoio ao Arrendamento regulado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio. No âmbito do RSAA, é igualmente clarificado o arrendamento acessível por entidades públicas. Confirma-se, também, que o arrendamento acessível se enquadra no conceito de «renda reduzida» previsto no n.º 2 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 1.º da Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º
Objeto

1 - O presente decreto-lei aprova medidas de incentivo à habitação e ao arrendamento ou subarrendamento habitacional.

2 - Para efeitos do número anterior, o presente decreto-lei procede à:

a) Aprovação de incentivos fiscais à construção, reabilitação, venda e arrendamento de imóveis habitacionais;

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

b) Aprovação do regime dos contratos de investimento para arrendamento, como anexo i ao presente decreto-lei e do qual faz parte integrante;

c) Aprovação do regime de restituição parcial do montante equivalente ao imposto sobre o valor acrescentado (IVA) suportado em empreitadas de construção de imóveis para habitação, como anexo ii ao presente decreto-lei e do qual faz parte integrante;

d) Aprovação do regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA), como anexo iii ao presente decreto-lei e do qual faz parte integrante.

3 - Para concretizar o disposto na alínea a) do número anterior, o presente decreto-lei procede à:

a) Alteração ao Código do IVA, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro;

b) Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (Código do IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro;

c) Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho.

4 - O presente decreto-lei procede, ainda, à alteração das taxas de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) aplicáveis a não residentes, bem como ao alargamento do prazo para pagamento daquele imposto, alterando o Código do IMT, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro.

Artigo 2.º
Âmbito de aplicação

1 - As medidas aprovadas pelo presente decreto-lei aplicam-se:

a) À construção, reabilitação e aquisição de imóveis destinados à habitação ou ao arrendamento ou subarrendamento habitacional;

b) Ao arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional;

c) Aos participantes ou acionistas em organismo de investimento alternativo, previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º do Regime da Gestão de Ativos aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, que incluam no seu ativo imóveis destinados a arrendamento ou subarrendamento habitacional.

2 - Para efeitos do número anterior apenas se consideram os imóveis cujo valor de aquisição para habitação ou de renda mensal seja considerado moderado, ou seja, não excedendo os seguintes limites:

a) No caso da renda mensal moderada, 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal prevista para 2026;

b) No caso do preço moderado de venda, o limite superior do 2.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT, na redação conferida pela Lei n.º 73-A/2025, de 30 de dezembro, que aprovou o Orçamento do Estado para 2026.

3 - Os limites referidos no número anterior podem ser objeto de atualização 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), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

4 - As medidas previstas no presente decreto-lei não prejudicam a opção pela aplicação do regime mais favorável.

Artigo 3.º
Determinação dos valores de aquisição ou de renda mensal

1 - Para efeitos do n.º 2 do artigo anterior, considera-se como valor de aquisição ou de renda mensal, a totalidade do valor pago pelo prédio urbano, prédio misto ou fração autónoma no âmbito da transação ou do contrato de arrendamento, acrescido do valor correspondente aos bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização, ainda que, em qualquer caso, sejam objeto de negócios jurídicos distintos.

2 - No caso de aquisição em regime de compropriedade ou de comunhão ou, no caso de arrendamento, sendo vários os arrendatários, os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo anterior são aferidos pelo montante correspondente à totalidade do valor a que se refere o n.º 1.

3 - No caso de arrendamento, para os efeitos previstos no n.º 1, considera-se o valor anual, dividido pelo número de meses decorridos em cada ano.

CAPÍTULO II
ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

Artigo 4.º
Alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Os artigos 2.º e 27.º do Código do IVA passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º
[...]

1 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) As pessoas singulares ou coletivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e que pratiquem operações que confiram o direito à dedução total ou parcial do imposto, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada, bem como aquelas que apenas pratiquem operações que não confiram direito à dedução do imposto quando sejam adquirentes de empreitadas de construção ou reabilitação previstas na verba 2.42 da lista I anexa ao presente Código;

l) [...]

m) [...]

n) [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

Artigo 27.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - Os sujeitos passivos abrangidos pelas alíneas e), g), h) e j) do n.º 1 do artigo 2.º, que não estejam obrigados à apresentação da declaração periódica nos termos do artigo 41.º, devem enviar, por transmissão eletrónica de dados, a declaração correspondente às operações tributáveis realizadas e efetuar o pagamento do respetivo imposto, nos locais de cobrança legalmente autorizados, até ao final do mês seguinte àquele em que se torna exigível.

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - [...]»

Artigo 5.º
Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Os artigos 10.º, 43.º, 78.º-E e 101.º do Código do IRS passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 10.º
[...]

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - São, igualmente, excluídos de tributação os ganhos previstos no n.º 5, bem como os ganhos provenientes da transmissão de outros imóveis destinados a habitação, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outros imóveis, situados em território nacional, destinados ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites máximos definidos nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio;

b) O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;

c) O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

8 - Não há lugar ao benefício referido no número anterior quando:

a) Não seja celebrado contrato de arrendamento habitacional com renda mensal que observe os limites máximos a que se referem os n.os 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, nos seis meses contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior, salvo impedimento justificado, designadamente por necessidade de obras urgentes, e pelo período estritamente necessário para o efeito;

b) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento não seja objeto de contrato ou contratos de arrendamento habitacional durante, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior;

c) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja objeto de contrato de arrendamento cuja renda mensal exceda os limites máximos a que se refere os n.os 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, nos primeiros cinco anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior;

d) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja alienado, a título oneroso ou gratuito, no prazo de cinco anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior.

9 - Nas situações previstas no número anterior, o ganho considera-se obtido:

a) No caso das alíneas a) ou c), no ano em que se verifique o termo do prazo para reinvestimento ou que seja ultrapassado o limite da renda mensal, respetivamente;

b) No caso da alínea b), no ano em que se verifique o não cumprimento dos prazos previstos;

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

c) No caso da alínea d), no ano em que o imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja alienado.

10 - [Anterior n.º 7.]

11 - [Anterior n.º 8.]

12 - No caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas nos n.os 6, 8 e 11, os benefícios a que se referem os n.os 5, 7 e 10 respeitam apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.

13 - [Anterior n.º 10.]

14 - [Anterior n.º 11.]

15 - [Anterior n.º 12.]

16 - [Anterior n.º 13.]

17 - [Anterior n.º 14.]

18 - [Anterior n.º 15.]

19 - [Anterior n.º 16.]

20 - [Anterior n.º 17.]

21 - [Anterior n.º 18.]

22 - [Anterior n.º 19.]

23 - [Anterior n.º 20.]

24 - [Anterior n.º 21.]

25 - [Anterior n.º 22.]

26 - [Anterior n.º 23.]

27 - Quando o reinvestimento do valor de realização em habitação própria e permanente previsto no n.º 5 não se concretize por facto superveniente, não imputável ao sujeito passivo, o prazo legal aí estabelecido suspende-se desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) O sujeito passivo tenha celebrado, dentro do prazo legal para o reinvestimento, contrato de compra e venda ou contrato promessa de compra e venda para a aquisição de imóvel ou contrato de empreitada para a construção de imóvel destinado a habitação própria e permanente;

b) O incumprimento desse contrato seja objeto de ação judicial; e

c) O sujeito passivo comunique à Autoridade Tributária e Aduaneira a ocorrência do facto superveniente na declaração de rendimentos respeitante ao ano correspondente ao termo do prazo de 36 meses posteriores contados da data da realização.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

28 - Verificando-se os requisitos do número anterior, o prazo de reinvestimento previsto no n.º 5 suspende-se desde o momento da interposição da ação a que se refere a alínea b) do número anterior até à extinção da instância judicial.

29 - Cessada a suspensão prevista no número anterior, em caso de decisão judicial favorável:

a) O reinvestimento a que se refere o n.º 5 deve ser concretizado até ao final dos 12 meses seguintes ao trânsito em julgado;

b) Quando o reinvestimento não seja concretizado, total ou parcialmente, até ao final do prazo previsto na alínea anterior, o ganho previsto no n.º 5 é objeto de tributação no ano em que se complete esse prazo, na proporção do valor não reinvestido.

30 - Nos casos não abrangidos pelo número anterior, o ganho previsto no n.º 5 é objeto de tributação no ano em que seja extinta a instância judicial ou no ano em que termine o prazo de reinvestimento, se posterior.

31 - Nas situações previstas no n.º 9, na alínea b) do n.º 29 e no número anterior, acresce ao imposto relativo à mais-valia correspondente à totalidade ou à parte do valor de realização não reinvestido um montante equivalente aos juros compensatórios nos termos do artigo 35.º da Lei Geral Tributária, contados desde o ano da realização daquele ganho.

Artigo 43.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - [...]

11 - [...]

12 - Nas situações previstas no n.º 25 do artigo 10.º, o rendimento é determinado pela diferença positiva entre o valor de mercado à data da perda da qualidade de residente e o valor de aquisição, acrescido das importâncias necessárias e efetivamente suportadas inerentes à aquisição.

Artigo 78.º-E
[...]

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - O limite a que se refere a alínea a) do n.º 1 é elevado para 1000,00 €, sem prejuízo da aplicação do n.º 4, quando o limite de dedução daí resultante seja superior.

Artigo 101.º
[...]

1 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) 10 %, tratando-se de rendimentos da categoria F abrangidos pelo n.º 1 do artigo 45.º-C do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

9 - [...]

10 - [...]

11 - [...]

12 - [...]

13 - [...]»

Artigo 6.º
Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Os artigos 17.º e 36.º do Código do IMT passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 17.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - Sem prejuízo do disposto no n.º 4, a taxa é sempre de 7,5 % na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não se aplicando qualquer isenção ou redução, sempre que o adquirente seja não residente, salvo quando se verifique uma das seguintes situações:

a) Tenha sido considerado residente para efeitos fiscais em território nacional nos termos do artigo 16.º do Código do IRS;

b) Se torne residente para efeitos fiscais em território nacional, nos termos do artigo 16.º do Código do IRS, no prazo de dois anos contados da data de aquisição;

c) O imóvel seja destinado ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, 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.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

11 - Quando se verifiquem as situações previstas nas alíneas b) ou c) do número anterior, a Autoridade Tributária e Aduaneira anula, a requerimento do interessado, o montante correspondente à diferença entre o imposto pago e o montante que resultaria da aplicação das taxas previstas no n.º 1.

12 - O requerimento previsto no número anterior, dirigido aos serviços competentes da Autoridade Tributária e Aduaneira, é apresentado pelo interessado no prazo de seis meses a contar da data em que se torne residente ou em que seja celebrado contrato de arrendamento nos termos das alíneas b) e c) do n.º 10, respetivamente.

Artigo 36.º
[...]

1 - O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou nos 30 dias seguintes, sob pena de esta ficar sem efeito, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - [...]

11 - [...]»

Artigo 7.º
Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

O artigo 24.º-A do EBF passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 24.º-A
[...]

1 - [...]

a) Os organismos de investimento alternativo, previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, sejam constituídos, ou sejam alterados os seus documentos constitutivos, até 31 de dezembro de 2029;

b) Os respetivos documentos constitutivos prevejam que o seu ativo deva ser constituído em 5 % ou mais, em conformidade com o previsto no n.º 2, por direitos de propriedade ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis que sejam objeto de contratos celebrados ao abrigo do regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA) ou de outros diplomas que promovam o arrendamento

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

ou subarrendamento habitacional a preços acessíveis, desde que legalmente qualificados como similares; e

c) Os ativos do organismo de investimento alternativo, na proporção da percentagem definida nos termos da alínea anterior e atendendo ao valor de balanço relativo ao último dia do período de tributação imediatamente anterior ao dos rendimentos auferidos, e a todo o tempo a partir de um ano após a constituição do organismo de investimento alternativo ou alteração dos respetivos documentos constitutivos, 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.

2 - Verificados os requisitos previstos no número anterior:

a) Os rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais, por distribuição, que respeitem a resultados do período de tributação imediatamente anterior, são tributados à taxa de 5 % na proporção correspondente aos rendimentos resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional previstos na alínea b) do número anterior;

b) O montante dos restantes rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais, por distribuição ou mediante operação de resgate ou liquidação, é, para efeitos de IRS ou de IRC, igual à diferença entre o montante obtido e o montante correspondente à percentagem de exclusão a considerar de acordo com a tabela seguinte:

Expandir

Ativo elegível	Exclusão de tributação
Mais de 5 % até 10 %	2,5 %
Mais de 10 % até 15 %	5 %
Mais de 15 % até 25 %	7,5 %
Mais de 25 % a 50 %	15 %
Mais de 50 %	30 %

3 - [...]

4 - Aos organismos de investimento alternativo que se enquadrem nos dois últimos escalões da tabela prevista na alínea b) do n.º 2 é aplicável uma redução em 25 % da taxa prevista na verba 29.2 da TGIS.»

Artigo 8.º
Aditamento à lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

É aditada a verba 2.42 à lista I anexa ao Código do IVA, com a seguinte redação:

«2.42 - As empreitadas de construção ou reabilitação de:

2.42.1 - Imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou imóveis que se destinem exclusivamente ao arrendamento habitacional, cujo preço de venda ou valor de renda mensal não exceda os limites a que se referem os n.os 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

Os termos e as condições para a aplicação desta verba são estabelecidos em legislação especial.

2.42.2 - Prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.»

Artigo 9.º
Aditamento ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

São aditados os artigos 45.º-B e 45.º-C ao EBF com a seguinte redação:

«Artigo 45.º-B
Aquisição de habitações de custos controlados

1 - À primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, e quando se trate de habitações de custos controlados, nos termos previstos em regime próprio, são aplicáveis os seguintes benefícios:

a) Isenção de IMT nas aquisições cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º Código do IMT;

b) Aplicação das taxas referidas na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT, nos termos dos n.os 2, 3, 5, 6 e 9 do mesmo artigo, às aquisições cujo valor exceda o valor máximo referido na alínea anterior.

2 - As aquisições previstas no número anterior beneficiam de uma dedução à coleta da verba 1.1 da TGIS, até à sua concorrência, com o limite resultante da aplicação da referida verba ao limite superior do 1.º escalão da tabela prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT.

3 - Ficam excluídos dos benefícios previstos nos números anteriores os sujeitos passivos que sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores.

4 - Nos casos previstos na alínea b) do n.º 6 do artigo 17.º do Código do IMT e nas permutas de imóveis, o limite estabelecido no n.º 2 é reduzido proporcionalmente à quota-parte ou direito adquiridos, ou à diferença de valores, respetivamente.

5 - A verificação dos pressupostos das isenções e o apuramento do IMT e do imposto do selo, relativos às aquisições previstas no n.º 1, de imóveis que venham a constituir bem comum de um casal, são efetuados individualmente em relação a cada cônjuge em partes iguais, devendo cada um apresentar uma declaração prevista no n.º 1 do artigo 19.º do Código do IMT.

6 - Os benefícios previstos no presente artigo caducam caso se verifique alguma das situações previstas no n.º 8 do artigo 11.º do Código do IMT.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

7 - A aplicação dos benefícios previstos no n.º 1 depende de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

Artigo 45.º-C
Rendimentos prediais no âmbito do arrendamento para habitação

1 - A taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação cujo valor de renda mensal não exceda os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, auferidos até 31 de dezembro de 2029, é de 10 %, salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável.

2 - Os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, auferidos até 31 de dezembro de 2029, são considerados apenas em 50 %, quando obtidos por sujeitos passivos de IRC, ou por sujeitos passivos de IRS, com contabilidade organizada, no âmbito da categoria B.»

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Artigo 10.º
Regime aplicável à verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

1 - Podem beneficiar da aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou de imóveis que se destinem exclusivamente ao arrendamento habitacional, desde que:

a) No caso de venda para habitação própria e permanente do adquirente, se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

i) O imóvel seja vendido para habitação própria e permanente do adquirente e na aquisição se apliquem as taxas previstas nas alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT;

ii) A venda ocorra no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;

iii) Seja feita menção expressa, no título aquisitivo, à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA;

b) No caso de arrendamento habitacional, se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

i) O arrendamento seja isento nos termos do artigo 9.º do Código do IVA;

ii) Os contratos de arrendamento sejam comunicados nos termos do artigo 60.º do Código de Imposto do Selo;

iii) O primeiro contrato de arrendamento habitacional entre em vigor no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE;

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

iv) O imóvel seja objeto de contratos de arrendamento habitacional em vigor, em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE;

v) Não seja convencionada a possibilidade de subarrendamento por montante superior ao previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º

2 - No caso de imóvel adquirido em regime de compropriedade ou de comunhão, a verba 2.42.1 só é aplicável quando, verificadas as demais condições, todos os comproprietários o afetem a habitação permanente.

3 - Tratando-se de imóvel em regime de propriedade horizontal, a verba 2.42.1 só é aplicável à parte da empreitada proporcional à área bruta de construção do edifício ou das frações e à área excedente à de implantação (A), tal como definida nos termos do artigo 40.º do Código do IMI, a afetar a habitação, correspondente às frações relativamente as quais se verifiquem as condições previstas naquela verba e nos números anteriores, consoante se destinem a venda ou arrendamento.

4 - Aos imóveis compostos por andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, que não estejam constituídos em regime de propriedade horizontal, aplica-se o disposto no número anterior, com as necessárias adaptações.

5 - Sem prejuízo do disposto no n.º 8 do artigo 11.º do Código do IMT, sempre que o imóvel não seja afeto, no prazo de seis meses a contar da data da aquisição, a habitação própria e permanente do sujeito passivo, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, ou não seja destinado exclusivamente a habitação própria e permanente do sujeito passivo, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 12 meses posteriores à afetação, aplica-se um agravamento do IMT correspondente a 10 % sobre o valor tributável determinado nos termos do artigo 12.º do Código do IMT.

6 - O disposto no número anterior não é aplicável quando a não afetação a habitação própria e permanente, ou a inobservância do período referido no n.º 5, resulte de circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 26 do artigo 10.º do Código do IRS.

7 - A verba 2.42.1 cessa a sua vigência a 31 de dezembro de 2032.

Artigo 11.º
Regularização do imposto a favor do Estado

1 - Sempre que não se verifique, ou deixe de se verificar, qualquer das condições previstas para efeitos de aplicação da taxa reduzida, nos termos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e do artigo anterior, o sujeito passivo deve regularizar o imposto em falta.

2 - Para efeitos do número anterior, a regularização do IVA liquidado é efetuada:

a) Até ao final do período de imposto seguinte àquele em que se verifique o facto determinante da perda do direito à aplicação daquela taxa, desde que se verifiquem os requisitos previstos na alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º e na subalínea ii) da alínea a) do n.º 1 do artigo anterior para a aplicação da taxa reduzida nos termos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, não sendo aplicáveis quaisquer outras penalidades para além dos juros compensatórios que sejam devidos;

b) Através da substituição da declaração a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 29.º do Código do IVA, nos restantes casos, sem prejuízo dos juros e outras penalidades aplicáveis.

3 - Para efeitos dos números anteriores, o prazo previsto no n.º 1 do artigo 94.º do Código do IVA conta-se do termo do prazo legal para o cumprimento daquelas obrigações.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

Artigo 12.º
Monitorização e avaliação

1 - Sem prejuízo das competências próprias da Autoridade Tributária e Aduaneira, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), assegura a monitorização da aplicação do disposto no presente decreto-lei, com a colaboração da Autoridade Tributária e Aduaneira, da Segurança Social, do Instituto dos Registos e Notariado, I. P., e do Instituto Nacional de Estatística, I. P.

2 - A avaliação dos resultados da aplicação do presente decreto-lei é objeto de relatório intercalar a apresentar pelo IHRU, I. P., ao membro do Governo responsável pela área da habitação até 31 de dezembro de 2028, e de relatório final a apresentar do mesmo modo até 31 de dezembro de 2030.

Artigo 13.º
Plataformas eletrónicas e interoperabilidade

1 - Até 1 de setembro de 2026, são disponibilizadas as adaptações nas plataformas eletrónicas necessárias para aplicação das alterações estabelecidas no presente decreto-lei, designadamente para efeitos de aplicação das disposições relativas ao Regime Especial de Investimento de Arrendamento e ao RSAA.

2 - O IHRU, I. P., a Autoridade Tributária e Aduaneira, a Segurança Social e a Agência para a Reforma Tecnológica do Estado, I. P., devem estabelecer protocolos de interoperabilidade destinados a permitir a disponibilização das informações necessárias à aplicação e fiscalização das medidas previstas no presente decreto-lei.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 14.º
Referências legais

Para os efeitos previstos em todas as normas legais e regulamentares e em todos os atos e contratos em vigor, considera-se que a partir da data de produção de efeitos estabelecida no n.º 1 do artigo 18.º:

a) As referências ao Programa de Apoio ao Arrendamento e ao Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a «arrendamento acessível» consideram-se feitas ao RSAA aprovado como anexo iii ao presente decreto-lei ou ao arrendamento no âmbito desse regime;

b) As referências aos limites do preço de renda do Programa de Apoio ao Arrendamento, nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou na Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, consideram-se reportadas aos limites máximos de renda mensal previstos no artigo 4.º do anexo iii ao presente decreto-lei.

Artigo 15.º
Norma transitória

1 - O limite previsto no n.º 10 do artigo 78.º-E do Código do IRS, na redação conferida pelo presente decreto-lei, aplica-se a partir do ano de 2027, inclusive, aplicando-se no ano de 2026 o limite de 900,00 €.

2 - Os contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento que se encontrem em vigor à data de entrada em vigor do RSAA mantêm os efeitos fiscais atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos n.ºs 1, 2, 4 e 5 do artigo 6.º e no artigo 7.º do RSAA.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

3 - Os programas municipais de arrendamento acessível ao abrigo do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, são considerados programas municipais de arrendamento acessível para os efeitos previstos no artigo 8.º do RSAA, dispensando-se a aplicação do disposto no n.º 3 desse artigo relativamente àqueles cuja compatibilidade tenha sido reconhecida nos termos do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

Artigo 16.º
Regulamentação

No prazo de 30 dias a contar da publicação do presente decreto-lei, são aprovadas as portarias referidas no n.º 5 do artigo 1.º e no n.º 1 do artigo 9.º do anexo i ao presente decreto-lei e no n.º 1 do artigo 4.º do anexo iii ao presente decreto-lei.

Artigo 17.º
Norma revogatória

Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, são revogados os Decretos-Leis n.os 68/2019, de 22 de maio, e 69/2019, de 22 de maio.

Artigo 18.º
Produção de efeitos

1 - Produzem efeitos a 1 de setembro de 2026:

a) A revogação dos decretos-leis referidos no artigo anterior;

b) O regime dos CIA, aprovado no anexo i ao presente decreto-lei;

c) O RSAA, aprovado no anexo iii ao presente decreto-lei.

2 - As alterações ao Código do IRS, introduzidas pelo artigo 5.º, a alteração ao artigo 24.º-A do EBF, introduzida pelo artigo 7.º, e o artigo 45.º-C do EBF, aditado pelo artigo 9.º, produzem efeitos a partir de 1 de janeiro de 2026.

3 - O disposto nos n.os 7 a 9 do artigo 10.º do Código do IRS aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029.

4 - As alterações ao Código do IVA, introduzidas pelo artigo 4.º, a verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, aditada pelo artigo 8.º, o regime previsto nos artigos 10.º e 11.º, bem como o regime aprovado como anexo ii ao presente decreto-lei produzem efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do presente decreto-lei, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

5 - A verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e o respetivo regime previsto nos artigos 10.º e 11.º, bem como o regime aprovado como anexo ii ao presente decreto-lei, 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.

6 - Para efeitos do número anterior, entende-se por iniciativa procedimental, designadamente:

a) Nos casos de obras sujeitas a licenciamento, a apresentação do pedido de licenciamento;

b) No caso de obras objeto de comunicação prévia, a apresentação da comunicação prévia;

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

c) No caso de obras isentas de controlo prévio:

i) A apresentação do parecer prévio previsto no n.º 2 do artigo 7.º do RJUE, nos casos previstos nesse artigo; ou

ii) A apresentação da informação sobre o início dos trabalhos, nos restantes casos.

7 - Sem prejuízo do disposto no n.º 4, a alteração à alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA, introduzida pelo artigo 4.º, a verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, aditada pelo artigo 8.º, bem como o regime previsto nos artigos 10.º e 11.º, aplicam-se desde 1 de janeiro de 2026, havendo opção conjunta do prestador e do adquirente.

8 - Os pedidos a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º do regime aprovado como anexo ii ao presente decreto-lei, relativos aos três primeiros trimestres de 2026, são entregues a partir de 1 de outubro de 2026, contando-se o prazo de 12 meses desde essa data.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 27 de março de 2026. - Luís Montenegro- José Maria Gonçalves Pereira Brandão de Brito - Gonçalo Nuno da Cruz Saraiva Matias - Miguel Martinez de Castro Pinto Luz - Gonçalo Pedro da Cunha Viegas Pires - Rosário Palma Ramalho.

Promulgado em 12 de maio de 2026.

Publique-se.

O Presidente da República, António José Martins Seguro.

Referendado em 13 de maio de 2026.

O Primeiro-Ministro, Luís Montenegro.

ANEXO I

[a que se referem a alínea b) do n.º 2 do artigo 1.º, o artigo 16.º e a alínea b) do n.º 1 do artigo 18.º]

Contratos de investimento para arrendamento habitacional

Artigo 1.º

Forma, conteúdo e procedimento

1 - Podem ser concedidos benefícios fiscais, através de contrato de investimento para arrendamento (CIA), com um período de vigência até 25 anos a contar da sua celebração, sem prejuízo do disposto no n.º 6.

2 - A minuta de CIA é aprovada por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação.

3 - O CIA é celebrado entre o investidor e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), em representação do Estado, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

4 - O CIA define os benefícios a atribuir e as condições da sua atribuição, incluindo os limites de renda aplicáveis e a possibilidade de atualização anual da renda, de acordo com os coeficientes de atualização legais aplicáveis à data da celebração do CIA, identificando os imóveis que constituem o seu objeto e a área de construção de edifícios prevista.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

5 - Os procedimentos e requisitos para a apresentação e aprovação do CIA são regulamentados por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação.

6 - No âmbito de parcerias público-privadas constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 111/2012, de 23 de maio, o prazo do CIA é idêntico ao prazo do contrato de parceria.

Artigo 2.º
Condições de elegibilidade

1 - Para os efeitos de aplicação do presente regime, são elegíveis os investimentos quando:

a) A área de construção de edifícios a destinar a arrendamento habitacional corresponda, pelo menos, a 700/1000 da totalidade da área de construção de edifícios abrangida, podendo o remanescente ser afeto a usos complementares ou compatíveis com a habitação;

b) O valor mensal da renda dos contratos de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional por eles abrangidos não exceda os limites máximos definidos nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 2.º do presente decreto-lei.

2 - Apenas são elegíveis para a celebração de CIA os investidores que reúnam os seguintes requisitos, a definir na portaria a que se refere o n.º 5 do artigo anterior:

a) Possuir capacidade técnica e de gestão;

b) Possuir contabilidade regularmente organizada de acordo com as disposições legais em vigor e que seja adequada às análises requeridas para a apreciação e o acompanhamento do investimento;

c) O lucro tributável não ser determinado por métodos indiretos de avaliação;

d) Apresentar a situação fiscal e contributiva regularizada.

3 - Os investidores ficam sujeitos às seguintes obrigações, nos termos a definir na portaria a que se refere o n.º 5 do artigo anterior:

a) Identificar os prédios urbanos ou mistos ou frações autónomas, destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional nos termos do CIA, para os efeitos previstos na alínea a) do número anterior;

b) Não transmitir os imóveis objeto do CIA, afetos ou a afetar a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional, salvo se essa transmissão ocorrer em simultâneo com a transmissão da posição contratual nos termos previstos no artigo 7.º

c) Disponibilizar todos os elementos que lhe forem solicitados pelas entidades competentes para a fiscalização e acompanhamento da execução do contrato, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º nos prazos por estas estabelecidos;

d) Comunicar ao IHRU, I. P., qualquer alteração ou ocorrência que ponha em causa os pressupostos relativos à aprovação do investimento, a sua realização pontual, bem como as obrigações estabelecidas no CIA;

e) Cumprir atempadamente as obrigações legais a que estejam vinculados, designadamente as tributárias e contributivas;

f) Cumprir as demais obrigações estabelecidas no CIA e no presente regime.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

Artigo 3.º
Benefícios fiscais

1 - Aos CIA são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

a) Isenção do imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) suportado na aquisição de:

i) Terrenos para construção e outros prédios urbanos para construção ou reabilitação de edifícios destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional;

ii) Prédios urbanos ou mistos ou frações autónomas para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional no âmbito do CIA;

b) Isenção do imposto do selo, relativamente à transmissão dos imóveis referidos na alínea anterior;

c) Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI), relativamente aos imóveis referidos na alínea a), por um período de até oito anos, a contar do ano da aquisição, inclusive;

d) Redução de 50 % da taxa de IMI relativamente aos imóveis referidos na alínea a) no período remanescente de vigência do CIA, até ao limite previsto no n.º 3 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro;

e) Aplicação da taxa reduzida, prevista na verba 2.42.2 da lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), às empreitadas de construção ou reabilitação dos prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional referidos na alínea a);

f) Isenção do adicional ao IMI relativamente aos imóveis referidos na alínea a) durante o período de vigência do CIA;

g) Restituição de 50 % do montante equivalente ao IVA suportado em serviços de arquitetura e engenharia, projetos e estudos relativos à construção ou reabilitação dos imóveis referidos na alínea a), não incluindo projetos e estudos de obras de urbanização;

h) Redução de 50 % da taxa prevista na verba 29.2 da TGIS, em função da proporção dos ativos detidos pelo organismo de investimento alternativo objeto de contratos de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo CIA.

2 - A aplicação das isenções previstas nas alíneas a), c) e d) do número anterior depende de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013 de 3 de setembro.

3 - Para efeitos da aplicação da taxa reduzida, prevista na verba 2.42.2 da lista I anexa ao Código do IVA a que se refere a alínea e) do n.º 1, aplica-se o regime previsto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 10.º do presente decreto-lei, com as necessárias adaptações.

4 - O pedido de restituição previsto na alínea g) do n.º 1 é apresentado pelo beneficiário por transmissão eletrónica de dados, a partir do segundo mês seguinte à emissão dos documentos de suporte, até ao termo do prazo de um ano da data de emissão daqueles.

5 - Os pedidos de restituição são analisados pela Autoridade Tributária e Aduaneira no prazo de 90 dias após confirmação da respetiva elegibilidade pelo IHRU, I. P., por transmissão eletrónica de dados.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

6 - As restituições autorizadas são pagas exclusivamente por transferência bancária para o número internacional de conta bancária (IBAN) que conste da base de dados da Autoridade Tributária e Aduaneira.

Artigo 4.º
Afetação a arrendamento

1 - As habitações a afetar a arrendamento, nos termos do CIA, devem ser objeto de contratos de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional, de acordo com o regime legal estabelecido naquele contrato, nos seguintes prazos:

a) No caso de imóveis a que se refere na subalínea i) da alínea a) do n.º 1 do artigo anterior, no prazo previsto no CIA, não podendo exceder cinco anos a contar da respetiva assinatura;

b) No caso de imóveis a que se refere na subalínea ii) da alínea a) do n.º 1 do artigo anterior no prazo previsto no CIA, não podendo exceder um ano a contar da respetiva assinatura.

2 - Em caso de impedimento justificado, designadamente por motivo não imputável ao investidor, o IHRU, I. P., pode autorizar a prorrogação do prazo estabelecido na alínea a) do número anterior pelo período necessário.

3 - Para efeitos do presente regime, as habitações a que se refere o n.º 1 devem ser objeto de contrato de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional durante o período mínimo de oito meses por cada ano completo de vigência do CIA, salvo impedimento justificado.

Artigo 5.º
Reequilíbrio económico-financeiro

As alterações legislativas e regulamentares que alterem o regime de fixação e atualização de rendas ou outro regime contratual relevante, que afete o equilíbrio económico-financeiro dos contratos celebrados ao abrigo de um CIA, conferem ao investidor o direito a indemnização, nos termos do disposto no artigo 282.º do Código dos Contratos Públicos.

Artigo 6.º
Resolução

1 - O IHRU, I. P., pode propor a resolução do CIA, quando se verifique uma ou mais das seguintes situações:

a) Não cumprimento das condições e obrigações estabelecidas no contrato, nos prazos aí fixados, por facto imputável ao investidor;

b) Não cumprimento atempado das obrigações fiscais e contributivas por parte do investidor;

c) Recusa injustificada em fornecer informações e documentos demonstrativos do cumprimento das condições e deveres estabelecidos no artigo 4.º e no n.º 1 do artigo 8.º, ou fornecimento de informações ou documentos falsos a esse respeito.

2 - Compete aos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação a aprovação, por despacho, da resolução a que se refere o número anterior.

Artigo 7.º
Efeitos da resolução

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

1 - A resolução do contrato nos termos do artigo anterior implica a perda dos benefícios fiscais atribuídos pelo CIA até à data da notificação dessa resolução, e o consequente pagamento dos montantes correspondentes às seguintes percentagens:

a) No caso de incumprimento ocorrido durante os primeiros 10 anos de vigência, 100 %;

b) No caso de incumprimento ocorrido após o decurso de 10 anos de vigência do CIA e antes de faltarem cinco anos para o termo do seu prazo de vigência, 50 %;

c) No caso de incumprimento ocorrido nos últimos cinco anos de vigência, 30 %.

2 - As importâncias devidas ao abrigo do número anterior devem ser pagas no prazo de 30 dias, contados da notificação da resolução do contrato, acrescidas de juros compensatórios, nos termos do artigo 35.º da Lei Geral Tributária, havendo lugar a procedimento executivo na falta de pagamento dentro daquele prazo.

Artigo 8.º
Transmissão

1 - A posição contratual do CIA pode ser transmitida, desde que, cumulativamente:

a) Os imóveis afetos ou a afetar a arrendamento habitacional nos termos do CIA sejam objeto de alienação, na totalidade, ao transmissário da posição contratual;

b) O transmissário demonstre os requisitos de elegibilidade estabelecidos nos termos do n.º 2 do artigo 2.º;

c) O contrato de transmissão inclua a assunção expressa, pelo transmissário, das condições e dos deveres estabelecidos no CIA e no presente anexo, relativamente a todos os imóveis destinados a arrendamento habitacional, bem como a responsabilidade pelo cumprimento desses deveres e condições, o que deve constar obrigatoriamente do título de transmissão, sob pena de nulidade do negócio jurídico de transmissão.

2 - O signatário do CIA comunica ao IHRU, I. P., com antecedência de 20 dias, as propostas de alienação de imóveis afetos ou a afetar a arrendamento habitacional nos termos do CIA, demonstrando a verificação dos requisitos estabelecidos no número anterior.

3 - Verificados os requisitos estabelecidos no número anterior, a transmissão da posição contratual é autorizada mediante despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação, mediante proposta do IHRU, I. P.

Artigo 9.º
Registo predial

1 - A autorização para a transmissão dos imóveis afetos a arrendamento nos termos do CIA, a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, configura um ónus sujeito a registo predial, a promover gratuitamente pelo IHRU, I. P., nos termos estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da habitação e da justiça.

2 - O registo referido no número anterior caduca com termo do prazo de vigência do CIA a que se refere os n.ºs 1 e 6 do artigo 1.º, sem prejuízo de poder ser cancelado, ou reduzido aos imóveis afetos ou a afetar a arrendamento habitacional, com base em declaração emitida pelo IRHU, I. P., comprovativa dos factos registados.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

Artigo 10.º
Fiscalização e acompanhamento

1 - Sem prejuízo das competências próprias da Autoridade Tributária e Aduaneira em matéria de fiscalização e acompanhamento, a verificação do cumprimento dos contratos de investimento abrangidos pelo presente anexo compete ao IHRU, I. P.

2 - A Autoridade Tributária e Aduaneira presta ao IHRU, I. P., todas as informações ao seu dispor necessárias para o cumprimento do disposto no número anterior, designadamente os dados relativos à matriz predial e às declarações previstas no n.º 1 do artigo 19.º do Código do IMT e no n.º 1 do artigo 60.º do Código do Imposto do Selo referentes aos imóveis abrangidos.

3 - O investidor do CIA envia ao IHRU, I. P., um relatório anual da execução do contrato de investimento, nos termos a definir por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação, sem prejuízo da prestação de informações ou esclarecimentos solicitados pelo IHRU, I. P., no âmbito da fiscalização e acompanhamento.

4 - A identificação dos imóveis abrangidos, a demonstração do cumprimento das condições e deveres exigíveis ao investidor no CIA, bem como as informações previstas no número anterior e as demais informações relativas à execução desses contratos, são comunicadas através de plataforma eletrónica a disponibilizar para o efeito pelo IHRU, I. P.

5 - Para efeitos do cumprimento do previsto no artigo 7.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, o IHRU, I. P., disponibiliza à autoridade Tributária e Aduaneira os CIA celebrados, bem como os elementos previstos no número anterior.

ANEXO II
[a que se referem a alínea c) do n.º 2 do artigo 1.º e os n.ºs 4, 5 e 8 do artigo 18.º]

Regime de restituição parcial do montante equivalente ao imposto sobre o valor acrescentado suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º
Objeto

O presente regime regula a restituição parcial do montante equivalente ao imposto sobre o valor acrescentado (IVA) suportado, por pessoas singulares, fora do âmbito do exercício de uma atividade empresarial ou profissional, com empreitadas de construção de imóveis destinados à respetiva habitação própria e permanente.

Artigo 2.º
Âmbito subjetivo e objetivo

1 - Podem beneficiar do presente regime as pessoas singulares que contratem empreitadas de construção, fora do âmbito do exercício de uma atividade empresarial ou profissional, cuja exigibilidade do IVA ocorra até 31 de dezembro de 2032.

2 - Este regime aplica-se às empreitadas de construção de imóveis destinados a habitação própria e permanente do adquirente, 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 nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do presente decreto-lei.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

3 - Para efeitos do número anterior, consideram-se incluídos nos custos de construção o valor correspondente a bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização.

4 - No caso de terreno adquirido a título gratuito, o valor de aquisição previsto no n.º 2 corresponde ao valor que tiver sido considerado para efeitos de liquidação de imposto do selo ou o que serviria de base à liquidação deste imposto, caso fosse devido.

5 - Para efeitos de aplicação do presente regime, o imóvel deve ser afeto, no prazo de seis meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), a habitação própria e permanente das pessoas singulares referidas no n.º 1, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, devendo essa afetação manter-se por um período mínimo de 12 meses, salvo quando a inobservância deste período mínimo resulte de circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 26 do artigo 10.º do Código do IRS.

6 - A este regime aplica-se ainda o disposto no artigo 10.º do presente decreto-lei, com as necessárias adaptações.

CAPÍTULO II
DESPESAS ELEGÍVEIS

Artigo 3.º
Despesas elegíveis para restituição

1 - É elegível, para efeitos de cálculo da restituição, o IVA suportado nas empreitadas de construção de imóveis abrangidos pelo presente regime em que tenha sido aplicada a taxa normal de imposto, que conste em faturas emitidas nos termos legais e cujos elementos tenham sido comunicados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 198/2012, de 24 de agosto.

2 - Não é elegível a mera aquisição de materiais incorporados na construção do imóvel.

CAPÍTULO III
PROCEDIMENTO

Artigo 4.º
Apresentação do pedido

1 - O pedido de restituição é apresentado, exclusivamente por transmissão eletrónica de dados, à Autoridade Tributária e Aduaneira, no prazo de 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

2 - O pedido deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

a) Identificação do imóvel;

b) Identificação de todos os comproprietários, com menção da respetiva quota-parte, se aplicável;

c) Contrato(s) de empreitada;

d) Título de utilização, nos termos do RJUE;

e) Comprovativo do valor do terreno;

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

f) Faturas comprovativas da totalidade dos custos de construção.

3 - Os documentos de suporte devem ser mantidos em arquivo pelo prazo de cinco anos, sem prejuízo dos prazos de conservação de documentos estabelecidos para efeitos fiscais.

4 - O pedido de restituição pode ser corrigido por iniciativa do beneficiário no prazo previsto no n.º 1.

Artigo 5.º
Prazo de restituição

A Autoridade Tributária e Aduaneira procede à restituição no prazo máximo de 150 dias a contar da receção do pedido devidamente instruído.

CAPÍTULO IV
PAGAMENTO E SALVAGUARDAS

Artigo 6.º
Montante e forma de restituição

1 - Ao abrigo do presente regime o montante restituído corresponde à diferença entre o montante do IVA efetiva e comprovadamente suportado à taxa normal e aquele que resultaria da aplicação da taxa reduzida que incida sobre as despesas elegíveis nos termos do artigo 3.º

2 - As restituições são pagas exclusivamente por transferência bancária para o número internacional de conta bancária (IBAN) que conste da base de dados da Autoridade Tributária e Aduaneira.

Artigo 7.º
Reposição

Sempre que não se verifique, ou deixe de se verificar qualquer das condições para aplicação do presente regime, a Autoridade Tributária e Aduaneira pode proceder à correção do montante restituído no prazo de quatro anos contados do termo do prazo legal para o cumprimento daquelas condições, sendo emitida a liquidação adicional correspondente.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 8.º
Regime subsidiário

Em tudo o que não estiver expressamente previsto no presente anexo, aplica-se o Código do IVA e respetiva legislação complementar.

ANEXO III
[a que se refere a alínea d) do n.º 2 do artigo 1.º, as alíneas a) e b) do artigo 14.º e o n.º 4 do artigo 18.º]

Regime simplificado de arrendamento acessível

Artigo 1.º
Objeto

O regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA) estabelece:

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

a) Os requisitos 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;

b) O regime fiscal aplicável aos contratos de arrendamento acessível;

c) O regime aplicável aos programas municipais de arrendamento acessível;

d) O regime aplicável aos contratos de arrendamento acessível celebrados por entidades públicas.

Artigo 2.º
Âmbito

O RSAA aplica-se a:

a) Contratos de arrendamento, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional de prédios urbanos ou mistos, relativos a frações autónomas ou partes de prédio urbano ou misto suscetíveis de utilização autónoma, bem como os relativos a partes de habitação situadas nos mesmos;

b) Programas aprovados pelos municípios e entidades intermunicipais tendo por finalidade o incentivo à oferta de habitação na modalidade de arrendamento acessível.

Artigo 3.º
Finalidade e objeto do contrato

1 - Os contratos de arrendamento acessível, previstos na alínea a) do artigo anterior, podem ter por finalidade:

a) Residência permanente;

b) Residência temporária, no caso de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional para fim especial transitório, nos termos do n.º 3 do artigo 1095.º do Código Civil, cujo arrendatário tenha residência fiscal em concelho distinto do imóvel locado.

2 - Os contratos para residência temporária a que se refere a alínea b) do número anterior podem ter por objeto:

a) A totalidade da habitação correspondente ao prédio urbano ou misto, fração autónoma ou da parte de prédio urbano ou misto suscetível de utilização autónoma;

b) Parte da habitação referida na alínea anterior que possua os seguintes requisitos cumulativos:

i) Acesso autónomo à entrada principal da habitação, a uma casa de banho completa e à cozinha;

ii) Quarto com janela para o exterior ou varanda ou marquise em contacto direto com o exterior.

3 - Os contratos de arrendamento acessível regem-se pelo regime geral de arrendamento urbano para habitação, nos termos do Código Civil e do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro.

Artigo 4.º
Limite máximo de renda mensal

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

1 - Nos contratos de arrendamento acessível, a renda mensal deve ser igual ou inferior ao limite máximo por tipologia a definir em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, tendo por base 80 % da mediana de valores de renda divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.), para o concelho do locado, e podendo tomar em consideração as características dos imóveis, designadamente o nível de eficiência energética e a disponibilidade de estacionamento privativo.

2 - Os limites máximos de renda referidos nos números anteriores são objeto de atualização automática de acordo com o fator de atualização previsto no artigo 24.º do NRAU.

3 - Os limites máximos de renda aplicáveis nos termos do presente artigo não incluem as despesas ou encargos que sejam devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil.

Artigo 5.º
Prazo contratual

1 - Os contratos de arrendamento acessível para residência permanente a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º devem ter prazo mínimo de três anos.

2 - Os contratos de arrendamento para residência temporária a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 3.º devem ter prazo mínimo de três meses.

3 - O contrato referido no número anterior pode ser renovado, desde que a finalidade temporária se mantenha.

Artigo 6.º
Regime fiscal

1 - Os rendimentos prediais dos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional que observem as condições estabelecidas no presente capítulo estão isentos de tributação em imposto sobre o rendimento de pessoas singulares e imposto sobre o rendimento de pessoas coletivas.

2 - Caso o contribuinte opte pelo englobamento dos rendimentos prediais, os rendimentos isentos nos termos do número anterior são obrigatoriamente englobados para efeito de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

3 - Para os efeitos previstos nos números anteriores, o senhorio submete na plataforma eletrónica disponibilizada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), até ao dia 15 de janeiro do ano seguinte à data da celebração do contrato:

a) Cópia do contrato celebrado;

b) Comprovativo da comunicação do contrato no Portal das Finanças.

4 - Cumprido o disposto no número anterior, o contrato é objeto de comunicação a efetuar pelo IHRU, I. P., à Autoridade Tributária e Aduaneira, até ao final do mês de fevereiro desse ano, ficando sujeito ao regime fiscal estabelecido nos n.os 1 e 2, com efeitos a partir da data da sua celebração.

5 - O disposto nos n.os 1 e 2 abrange as renovações contratuais e mantêm-se em caso de transmissão do locado, desde que o contrato se mantenha em vigor.

Artigo 7.º
Incumprimento

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

1 - O incumprimento dos requisitos estabelecidos nos artigos anteriores implica a perda dos benefícios fiscais concedidos desde o momento do incumprimento com a consequente obrigação de proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago, acrescida de juros compensatórios.

2 - A verificação do incumprimento nos termos do número anterior compete ao IHRU, I. P., havendo lugar a audiência prévia dos interessados nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

3 - Para efeitos do disposto no n.º 1, suspende-se o prazo de caducidade do direito à liquidação de imposto nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 46.º da Lei Geral Tributária.

Artigo 8.º
Programas municipais de arrendamento acessível

1 - O disposto no artigo 6.º aplica-se 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 estabelecidos nos artigos 4.º e 5.º

2 - Para o efeito previsto no número anterior, o município ou a entidade intermunicipal envia à entidade gestora informação sobre o programa municipal em questão.

3 - No prazo de 30 dias a contar da comunicação prevista no número anterior, e observada a compatibilidade com os limites máximos de renda e os prazos mínimos de contrato estabelecidos nos artigos 4.º e 5.º, o IHRU, I. P., comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira o programa municipal de arrendamento acessível, registando-o na plataforma eletrónica disponibilizada para o efeito e informando o município.

4 - Caso não seja demonstrada a compatibilidade do programa municipal com o disposto nos artigos 4.º e 5.º, há lugar a audiência prévia do interessado, nos termos gerais.

5 - No âmbito dos programas municipais a que se refere o n.º 3, o município pode proceder ao cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 6.º por conta dos proprietários aderentes ao programa municipal, desde que obtido o consentimento devido para o efeito.

Artigo 9.º
Arrendamento acessível público

1 - As entidades públicas podem celebrar contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional nos termos do presente regime, tendo por objeto prédios urbanos, partes de prédios urbanos, partes urbanas de prédios mistos ou frações autónomas que não se encontrem legalmente vinculados ao regime de arrendamento apoiado ou a outro regime especial de arrendamento público.

2 - Os contratos previstos no número anterior consideram-se celebrados em modalidade de renda reduzida, para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, sempre que sejam observadas as condições estabelecidas nesse decreto-lei, designadamente as relativas à determinação e limites máximos dos rendimentos dos beneficiários.

3 - A celebração dos contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional previstos no n.º 1 pode destinar-se a assegurar a transição de regimes de arrendamento, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 42.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, sem prejuízo das garantias legais dos arrendatários.

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO, PROMOÇÃO E APOIO AO CUMPRIMENTO

4 - Aos contratos previstos no presente artigo são aplicáveis as disposições do presente regime relativas aos limites máximos de renda, nos termos do artigo 4.º, e aos prazos mínimos de contrato, nos termos do artigo 5.º, podendo a entidade pública locadora estabelecer limites e prazos mais exigentes, bem como outras condições e requisitos.