

ASSIM FOI:

HABITAÇÃO: NOVOS INCENTIVOS AO INVESTIMENTO

Auditório António Magalhães Cardoso, VdA
24 de março 2026

ORGANIZA:



APOIO:



ESPECIALISTAS E PROMOTORES APLAUDEM NOVOS INCENTIVOS À HABITAÇÃO, MAS DEIXAM ALERTAS

Entre o reconhecimento de avanços importantes e as dúvidas quanto à sua eficácia prática, o consenso parece residir na ideia de que o impacto dependerá, sobretudo, da forma como as medidas para a promoção de oferta de habitação para aquisição e arrendamento forem implementadas e ajustadas ao longo do tempo.



Foi publicada, em Diário da República, a Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março, que autoriza o Governo a aprovar medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação. Em causa está o anunciado “choque fiscal” para a habitação, um conjunto abrangente de incentivos fiscais e outros destinados a promover a oferta de habitação para aquisição e arrendamento. É um pacote de medidas sem precedentes e que o mercado recebeu com entusiasmo, ainda que aguarde, com expectativa, o texto final do decreto-lei a aprovar pelo Governo.

Este foi o tema abordado no Seminário “Habitação: Novos Incentivos ao Investimento”, promovido pelo Imojuris e a Vieira de Almeida (VdA), com o apoio da Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários (APPII) e da Vida Imobiliária, no dia 24 de março, no auditório António de Magalhães Cardoso, em Lisboa.

Na intervenção de abertura, a Secretária de Estado dos Assuntos Fiscais, Cláudia Reis Duarte, sublinhou que *“a habitação foi, desde o princípio, assumida como um dos desafios centrais do país”* e, por isso, o Governo apresentou *“um pacote fiscal transversal”*. *“Queremos que estas medidas cheguem a todos: às famílias, que procuram arrendar e comprar e que têm, hoje, dificuldade em fazê-lo; aos investidores, que querem apostar no mercado habitacional; e aos municípios, que precisam de soluções para responder às necessidades locais”*. E explica que *“o que se pretende é criar condições efetivas para aumentar a oferta, para estimular o investimento privado e para tornar o acesso à habitação mais acessível e mais equilibrada em todo o país”*.

“O objetivo é simples, mas ambicioso: baixar os custos e aumentar a oferta, com especial foco na classe média que tem sido muito penalizada”, resumiu a governante.

Com foco no aumento da oferta, a atuação do Governo assenta essencialmente em dois eixos: por um lado, a colocação no mercado de casas que fazem parte do parque habitacional vazio e, por outro lado, incentivar a construção nova. Para isso, este conjunto de medidas traz incentivos em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e de Imposto de Selo, além de criar o regime dos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA) com o objetivo de incentivar o *“Build to Rent”* em Portugal.

“Sabemos que há muitas casas vazias em Portugal e queremos incentivar os seus proprietários a trazê-las para o mercado, nomeadamente, para o mercado de arrendamento. Como? Diminuindo a taxa de tributação sobre as rendas. E, portanto, prevendo uma taxa autónoma de 10% para quem coloque casas no mercado com rendas abaixo de 2.300 euros. E reduz-se não só a taxa autónoma das

peças singulares, em sede de IRS, mas também reduzindo o IRC para entidades que são pessoas coletivas”. Do lado dos inquilinos, o limite da dedução anual, em sede de IRS, foi aumentado para 900 euros, em 2026, e será novamente aumentado, em 2027, para 1.000 euros.

Entre as principais novidades, a Secretária de Estado dos Assuntos Fiscais destacou, também, a criação do regime dos CIA. *“O que se pretende é incentivar os privados a investir em ‘build to rent’. Este é, de facto, um mercado pouco dinâmico em Portugal e que queremos que seja mais dinâmico. Aquilo que se pretende é mobilizar o investimento privado para a habitação a valores moderados”*.



Cláudia Reis Duarte, Secretária de Estado dos Assuntos Fiscais

“O objetivo é simples, mas ambicioso: baixar os custos e aumentar a oferta, com especial foco na classe média que tem sido muito penalizada”

**Cláudia Reis Duarte,
Secretária de Estado dos Assuntos Fiscais**

No que diz respeito aos incentivos à reabilitação e construção nova, a medida mais emblemática é a aplicação temporária, até 31 de dezembro de 2029, de uma taxa reduzida de IVA, de 6%, na construção e reabilitação de imóveis para habitação própria e permanente do adquirente, com valor de venda até 660.982 euros, ou para arrendamento habitacional, com valor de renda até 2.300 euros. Sobre este ponto, a Secretária de Estado dos Assuntos Fiscais revelou que foram "várias as entidades a reclamar uma redução do IVA para 6% na construção para toda a habitação", todavia, explicou, "isso não é possível porque o nosso enquadramento jurídico é balizado pelo enquadramento jurídico comunitário e a Diretiva do IVA não o permite. Permite apenas consagrar uma taxa reduzida de IVA na construção no âmbito de políticas sociais de habitação", como a habitação pública ou a destinada a arrendamento acessível. Cláudia Reis Duarte assume que "o caminho que temos pela frente não é simples. Aliás, o caminho que nos trouxe até aqui já foi difícil. Este diploma foi muito debatido, muito escrutinado, como deve ser numa democracia".

Menos impostos na construção e incentivos à venda e ao arrendamento para habitação

Hugo Alves Leonardo, Associado Sénior de Fiscal da VdA, apresentou o quadro geral de incentivos fiscais previstos neste pacote legislativo, ao passo que Pedro Corrêa de Oliveira, Sócio de Imobiliário & Urbanismo da mesma sociedade de advogados, se debruçou sobre o novo regime dos CIA e o regime simplificado de arrendamento acessível.

Hugo Alves Leonardo reconheceu o mérito das medidas propostas. "De facto, o diploma tem medidas que pretendem incentivar investidores, promotores e proprietários, e isto é muito claro num conjunto de medidas fiscais. Logo à cabeça, um grande incentivo aos promotores com a aplicação da taxa reduzida de IVA durante a fase de construção". E este é, na sua opinião, "o grande tema". Para aplicar a taxa reduzida de IVA a 6% será necessário cumprir duas condições. A primeira é que as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis se destinem à venda a 'preço moderado', ou seja, "construo para vender frações ou imóveis até 648 mil euros". E a segunda é que o adquirente afete o imóvel a habitação própria e permanente. A outra alternativa é a construção para arrendamento habitacional. "Se o imóvel for construído e for destinado ao arrendamento, posso aplicar a taxa reduzida de IVA durante a fase de construção se a renda não exceder duas vezes e meia o salário mínimo nacional, significa isto, 2.300 euros em 2026".

“O que temos aprovado é uma autorização legislativa. Falta o Governo aprovar a versão final do Decreto-Lei”

Hugo Alves Leonardo,
Associado Sénior de Fiscal da VdA



Hugo Alves Leonardo, Associado Sénior de Fiscal da VdA

Contudo, ressaltou, "o que temos aprovado é uma autorização legislativa". "Falta o Governo aprovar o Decreto-Lei. E isto significa duas coisas: primeiro, pode haver alterações; segundo, nada disto está em vigor. Temos mesmo de aguardar a versão final do Decreto-Lei".

Pedro Corrêa de Oliveira destacou na sua intervenção os CIA, um regime que tem "aspetos bastante interessantes e que, se forem concretizados da maneira correta, podem ser de facto um investimento bastante interessante". Explicou que "estes contratos vão ter um período de vigência até 25 anos, vão ser celebrados entre o investidor e o IHRU, em representação do Estado", e que "a minuta do contrato vai ter de ser objeto de despacho dos ministros das finanças e da habitação". Procedimentos que "ainda estão pendentes de regulamentação por portaria". Para o advogado, "o regime fiscal [dos CIA] é muito favorável ao investimento".

Para que estes investimentos possam ser elegíveis têm de cumprir dois requisitos mínimos: 700/1000 da área de construção deve ser destinada a arrendamento habitacional, podendo a área remanescente ser afeta a usos complementares ou que sejam compatíveis com a habitação; e a parte afeta a arrendamento habitacional tem de ter rendas moderadas, ou seja, até 2.300 euros.

“O regime fiscal [dos CIA] é muito favorável ao investimento”

Pedro Corrêa de Oliveira,
Sócio de Imobiliário & Urbanismo da VdA



Pedro Corrêa de Oliveira, Sócio de Imobiliário & Urbanismo da VdA

IVA a 6% na construção: horizonte temporal levanta reservas

Um dos pontos mais debatidos ao longo deste seminário foi o carácter temporário de uma das medidas mais importantes, a taxa reduzida de IVA a 6% para empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda a 'preço moderado' para habitação própria e permanente, ou para arrendamento habitacional a 'renda moderada'. Do debate parlamentar, na especialidade, resultou que a taxa reduzida do IVA será aplicável a empreitadas cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, e cujo

IVA seja exigível até 31 de dezembro de 2032. Na mesa-redonda, moderada por Tiago Cabral, Diretor do Imojuris, este tema foi apontado como um dos principais fatores de incerteza.

Para Manuel Maria Gonçalves, CEO da APPII, a limitação temporal pode comprometer a confiança dos investidores, sobretudo em projetos de maior dimensão. “Quando limitamos a medida, os efeitos tendem a ser limitados” afirmou, sublinhando que o ciclo da promoção imobiliária raramente se compadece com horizontes de quatro ou cinco anos. “A pergunta que todos nós temos de fazer é: quando é que a primeira casa construída ao abrigo deste IVA a 6% vai estar concluída?” questionou, evidenciando o desfazamento entre os prazos legais e a realidade do setor. “Todos aqui nesta sala sabem que, raramente, o ciclo da promoção imobiliária acaba em quatro anos. É raríssimo!”. Não obstante, reconhece o potencial positivo da medida, nomeadamente ao viabilizar projetos que anteriormente não avançavam devido à carga fiscal. “Há milhares de projetos que não se construíam porque as contas não fechavam com IVA a 23%. A questão não é aumentar margens, é passar a construir”, rematou.

“Quando limitamos a medida, os efeitos tendem a ser limitados”

Manuel Maria Gonçalves, CEO da APPII



Manuel Maria Gonçalves, CEO da APPII

Esta necessidade de ajustamentos técnicos foi também sublinhada por Miguel Marques dos Santos, Sócio Responsável da Área de Imobiliário e Urbanismo da VdA, que defendeu uma maior articulação entre os prazos fiscais e o ciclo dos projetos. *"Este horizonte temporal é de facto curto. Para promotores que queiram fazer este tipo de projetos, eles provavelmente não vão chegar a beneficiar. Se temos como limitação 2029, vai ser difícil que beneficiem dessas vantagens"*.

Francisco Cabral Matos, Sócio Responsável da Área Fiscal da VdA, admite que *"há aqui uma natureza temporária porque, se não fosse temporária, se calhar não avançava e, avançando, pode a realidade dar-nos factos concretos para demonstrar que as medidas não podem ser temporárias porque têm resultados"*. Para o fiscalista, *"os incentivos às rendas moderadas vão ter efeitos muito mais imediatos em tudo o que seja habitação disponível, porque já percebemos que o problema temporal se coloca sobretudo na construção nova e reabilitação"*.

“Há aqui uma natureza temporária porque, se não fosse temporária, se calhar não avançava”

**Francisco Cabral Matos,
Sócio Responsável da Área Fiscal da VdA**



Francisco Cabral Matos, Sócio Responsável da Área Fiscal da VdA

Ainda no âmbito da aplicabilidade da taxa de IVA reduzida, a mesa de debate destacou outra alteração saída do debate na especialidade e que diz respeito ao facto de ter de ser o adquirente a comprovar que afetou o imóvel a habitação própria e permanente durante um período mínimo de 12 meses, sob pena de lhe ser aplicado um agravamento de IMT em 10 pontos percentuais. Uma alteração que os promotores felicitaram porque, tal como Manuel Maria Gonçalves sublinhou, *"não podemos ser responsabilizados por algo que não conseguimos controlar"*. Francisco Cabral Matos ressaltou, contudo, que *"deixou de haver uma punição do promotor, mas mantém-se uma responsabilidade do promotor em conseguir demonstrar que tudo fez para que o projeto fosse elegível. Ou seja, não basta dizer que, se as pessoas não afetam à habitação própria e permanente é um problema delas. Não, tem de haver um posicionamento no mercado por forma a demonstrar à Autoridade Tributária ou a qualquer entidade que quando vendi, vendi com o objetivo de que aquele imóvel pudesse ser adquirido por pessoas que o iam afetar a habitação própria e permanente"*.

'Build to Rent' é prioridade estratégica para promover o mercado de arrendamento

Para além das questões fiscais, a confiança no mercado de arrendamento foi identificada como um elemento essencial para mobilizar oferta. Manuel Maria Gonçalves destacou que a perceção de risco associada ao incumprimento por parte de inquilinos continua a ser um entrave significativo. *"No mercado de arrendamento precisamos de dar segurança às pessoas para colocar casas no mercado. Não há incentivos fiscais que deem confiança às pessoas para conseguir convencê-las a pôr as suas casas no mercado de arrendamento. E é uma pena porque eu acho que esta resposta podia ser a mais imediata"*.

Neste contexto, foi valorizada a intenção do Governo de introduzir medidas que reforcem a segurança dos proprietários, nomeadamente ao nível dos mecanismos de despejo. *"O que o Governo quer, e eu estou completamente de acordo, é trazer confiança. As pessoas têm de ter a certeza de que se puserem as casas no mercado e o inquilino deixar de pagar a renda, das duas uma: ou o Estado assume a posição do inquilino e o proprietário continua a receber aquilo a que tem direito; ou o inquilino, que infelizmente não consegue pagar a renda, é realojado em habitação pública"*.

“Um promotor opta por fazer um projeto *‘build to sell’* em vez de *‘build to rent’* porque, antes de tudo o mais, tem um business plan que não funciona para *‘build to rent’*. Agora, pode ser que passe a funcionar”

**Miguel Marques dos Santos,
Sócio Responsável da Área de
Imobiliário e Urbanismo da VdA**

Miguel Marques dos Santos alertou que a confiança não depende apenas das regras formais, mas também da estabilidade das políticas públicas. Alterações frequentes, mesmo que pontuais, podem afetar negativamente a perceção dos investidores, sobretudo num contexto internacional competitivo. E reconhece um progresso manifestamente positivo com a criação do regime dos CIA. *“Ao contrário do que as pessoas pensam, um promotor opta por fazer um projeto ‘build to sell’ em vez de ‘build to rent’ por uma razão muito simples: porque, antes de tudo o mais, tem um business plan que não funciona para ‘build to rent’. Agora, pode ser que passe a funcionar. Temos um conjunto de incentivos grandes e com um horizonte relativamente estável”.* Também Francisco Cabral Matos entende que os CIA são *“um virar de página no sentido de olharmos para o ‘build to rent’ como um mercado que terá de ser prioritário no nosso país”.*



**Miguel Marques dos Santos,
Sócio Responsável da Área de Imobiliário e Urbanismo da VdA**

APRESENTAÇÃO:

**Seminário Imojuris - Habitação: novos incentivos
ao investimento - VdA**

vi IMOJURIS | SEMINÁRIOS

vi IMOJURIS

PARCEIROS:

Abreu:
advogados

GARRIGUES

M MORAIS LEITÃO
L GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

PL
MJ Transformative
Legal Experts

RS RAPOSO SUBTIL
& ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS
Law Firm

S
RS LEGAL

URÍA
MENÉNDEZ

VIA