



DC ASSOCIADOS

ADVOGADOS · LAWYERS · VILAMOURA

PACOTE FISCAL DA HABITAÇÃO

O que muda nos impostos do imobiliário

What changes in property taxation

Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio · efeitos em IRS desde 1 de janeiro de 2026.

[Texto integral — Diário da República ↗](#)

NESTA NOTA

- › Mais-valias na venda
- › IMT de não residentes
- › Custos controlados
- › IVA a 6% nas obras
- › IRS sobre rendas
- › Arrendamento e investimento



I.

Comprar e vender

Mais-valias, IMT e habitação de custos controlados

MAIS-VALIAS · IRS

Vender pode ficar isento — se reinvestir para arrendar

ANTES

A isenção por reinvestimento estava reservada a quem vendia a casa onde vivia (habitação própria e permanente) para comprar outra para habitar. Vender uma segunda casa, um imóvel de investimento ou um imóvel para arrendar pagava sempre imposto sobre o ganho.

**DEPOIS**

Abre-se uma **nova via de exclusão**: fica isento quem reinveste o valor da venda na compra de imóveis em Portugal destinados a **arrendamento habitacional**, com renda dentro de limites moderados.

NA PRÁTICA Declarar a intenção no IRS do ano da venda · reinvestir entre 24 meses antes e 36 depois · arrendar em 6 meses e manter ≥ 36 meses (seguidos ou interpolados) nos primeiros 5 anos. Falhando alguma condição, o ganho volta a ser tributado, com juros.

► [Fundamento jurídico](#)

IMT · NÃO RESIDENTES

Comprar habitação sendo não residente passa a 7,5%

ANTES

Aplicavam-se as taxas gerais de IMT, com as isenções e reduções comuns.

**DEPOIS**

A compra, por não residentes, de prédios ou frações destinados **exclusivamente a habitação** passa a **7,5%**, sem isenções nem reduções.

NA PRÁTICA Exceções úteis à clientela internacional: já ser residente fiscal em Portugal; vir a sê-lo nos 2 anos seguintes; ou afetar o imóvel a arrendamento habitacional com renda moderada (arrendar em 6 meses; manter ≥ 36 meses nos primeiros 5).

► [Fundamento jurídico](#)

CUSTOS CONTROLADOS · IMT/SELO

Primeira compra de casa de custos controlados pode ficar sem IMT

ANTES

Seguia o regime geral de IMT e de imposto do selo.

**DEPOIS**

Na primeira aquisição para habitação própria e permanente, pode haver **isenção de IMT** (até ao 1.º escalão — 106.346 € em 2026) e **dedução no imposto do selo**.

NA PRÁTICA Não é automático: depende de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara. Confirmar concelho a concelho.

► [Fundamento jurídico](#)

II.

Construir, arrendar e investir

IVA, IRS sobre rendas e novos incentivos ao arrendamento

IVA · CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO

IVA pode descer de 23% para 6% em obras elegíveis

ANTES

As empreitadas de construção e reabilitação eram, em regra, tributadas à taxa normal de IVA.



DEPOIS

Obras destinadas a venda para habitação própria e permanente ou a arrendamento habitacional podem passar a **6%**, dentro de limites de preço (até 660.982 €) e de renda ($\leq$ 2.300 €/mês).

NA PRÁTICA Regras transitórias para obras iniciadas desde 25/09/2025; regularizações a partir de julho de 2026; regime em vigor até 31/12/2032. Quem constrói a própria casa pode ainda pedir a **restituição parcial do IVA**.

► [Fundamento jurídico](#)

ARRENDAMENTO · IRS

Menos imposto sobre rendas moderadas; mais dedução para inquilinos

ANTES

Os rendimentos prediais seguiam as taxas gerais; a dedução de rendas dos inquilinos tinha um limite inferior.



DEPOIS

Rendas dentro de limites moderados passam a ser tributadas a **10%** (até 2029). A dedução de rendas dos inquilinos sobe para **900 €** (2026) e **1.000 €** (2027).

NA PRÁTICA Abrange contratos novos e os já em vigor a 01/01/2026 dentro dos limites de renda. Em IRC (ou IRS de contabilidade organizada), os rendimentos abrangidos contam só por 50%.

► [Fundamento jurídico](#)

INVESTIMENTO · ARRENDAMENTO

Novo arrendamento acessível e contratos de investimento até 25 anos

ANTES

O regime de arrendamento acessível anterior tinha limites fixos e menos incentivos ao investimento de longo prazo.



DEPOIS

Novo **Regime Simplificado de Arrendamento Acessível** (renda máxima ligada a 80% da mediana por m² do INE em cada concelho) e novos **Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)**, com benefícios fiscais até 25 anos.

NA PRÁTICA Os CIA podem incluir isenção de IMT e de selo na aquisição, isenção de IMI até 8 anos (e -50% no período restante), IVA a 6% nas empreitadas e restituição de 50% do IVA de projetos. Instrumentos fortes para promotores.

► [Fundamento jurídico](#)

O QUE RETER

Incentivos, mas com condições

O diploma reduz impostos e cria benefícios — mas quase todos dependem de limites de valor, prazos e períodos de permanência. O incumprimento devolve o imposto, muitas vezes com juros. É aí, na verificação fina das condições caso a caso, que o nosso trabalho faz a diferença entre o benefício aproveitado e o benefício perdido.

Nota meramente informativa, elaborada em junho de 2026 a partir do texto oficial do Decreto-Lei n.º 97/2026. Não constitui aconselhamento fiscal nem dispensa a análise de cada caso concreto. Para aconselhamento, contacte a DC Associados.

FUNDAMENTOS

O detalhe técnico, ponto a ponto

Mais-valias — exclusão por reinvestimento em arrendamento

Alteração ao artigo 10.º do Código do IRS. Cria-se uma exclusão de tributação adicional à clássica (reinvestimento em habitação própria e permanente): exclui-se o ganho quando o valor de realização, deduzida a amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do bem alienado, seja reinvestido na aquisição de imóveis situados em território nacional destinados a arrendamento habitacional com renda dentro dos limites moderados do diploma. Requisitos: manifestação da intenção de reinvestir na declaração de rendimentos do ano da alienação; reinvestimento entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores; celebração do arrendamento no prazo de 6 meses; e manutenção do arrendamento habitacional por, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros 5 anos. O incumprimento implica a tributação do ganho. Efeitos desde 01/01/2026.

[DL 97/2026 — Diário da República ↗](#)

IMT — aquisição por não residentes

A aquisição, por sujeitos não residentes, de prédios urbanos ou frações autónomas destinados exclusivamente a habitação fica sujeita à taxa de 7,5%, afastando-se isenções e reduções. Exceções: o adquirente já ser residente fiscal em Portugal; comprometer-se a tê-lo no prazo de 2 anos após a aquisição; ou afetar o imóvel a arrendamento habitacional com renda dentro dos limites moderados (contrato em 6 meses; manutenção ≥ 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros 5 anos).

[DL 97/2026 — Diário da República ↗](#)

Habitação de custos controlados — IMT e imposto do selo

Na primeira aquisição de imóvel enquadrado no regime, destinado a habitação própria e permanente, pode aplicar-se isenção de IMT até ao limite máximo do 1.º escalão de IMT para HPP — 106.346 € na tabela de IMT fixada pelo Orçamento do Estado para 2026; acima desse valor, mantêm-se as taxas reduzidas de HPP. Prevê-se ainda dedução em imposto do selo até esse limite. A aplicação depende de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara, variando assim entre concelhos.

[DL 97/2026 — Diário da República ↗](#)

IVA a 6% e restituição na autoconstrução

Taxa reduzida (6%) em empreitadas elegíveis de construção ou reabilitação de imóveis destinados a venda para HPP ou a arrendamento habitacional, dentro de limites de preço (até 660.982 €, por remissão para o limite superior do 2.º escalão da tabela de IMT/HPP fixada pelo Orçamento do Estado para 2026) e de renda ($\leq 2,5 \times$ a RMMG de 2026, ou seja, 2.300 €/mês). Na venda, alienação em 24 meses após a licença de utilização, com a afetação a constar do título; no arrendamento, 1.º contrato até 24 meses após a conclusão e permanência ≥ 36 meses nos primeiros 5 anos. Regime transitório para obras com iniciativa procedimental entre 25/09/2025 e 31/12/2029 e exigibilidade do IVA a partir de 01/01/2026 (regularizações a partir de julho de 2026); vigência até 31/12/2032. Em paralelo, pessoas singulares que construam HPP fora de atividade empresarial podem pedir a restituição da diferença entre o IVA à taxa normal e o que resultaria da taxa reduzida (VPT, ou terreno + custos sem IVA, até 660.982 €; afetação a HPP em 6 meses e ≥ 12 meses; pedido em 12 meses, e, para os 3 primeiros trimestres de 2026, só a partir de 01/10/2026).

[DL 97/2026 — Diário da República ↗](#)

IRS sobre rendas e dedução de rendas

Tributação autónoma a 10% dos rendimentos prediais de contratos de arrendamento exclusivamente habitacional com renda dentro dos limites moderados, aplicável a rendimentos obtidos até 31/12/2029 (salvo taxa mais favorável) e abrangendo contratos em vigor e novos. Para sujeitos passivos de IRC, ou de IRS com contabilidade organizada na categoria B, os rendimentos prediais abrangidos são considerados apenas em 50%. A dedução à coleta das rendas dos inquilinos sobe para 900 € em 2026 e 1.000 € a partir de 2027. Efeitos em IRS desde 01/01/2026.

[DL 97/2026 — Diário da República ↗](#)

Arrendamento acessível e contratos de investimento

Cria-se o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível, que substitui o anterior, com limites de renda baseados em 80% da mediana das rendas por m² divulgadas pelo INE em cada concelho (densificáveis por portaria, ponderando eficiência energética, estacionamento, etc.) e prazo mínimo de 3 anos na residência permanente. Criam-se os Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA), que podem atribuir benefícios fiscais por um período até 25 anos a quem construa, reabilite ou adquira imóveis para arrendamento habitacional: isenção de IMT na aquisição de terrenos/imóveis elegíveis, isenção de imposto do selo na transmissão, isenção de IMI até 8 anos e redução de 50% no período remanescente, IVA a 6% nas empreitadas e restituição equivalente a 50% do IVA suportado em serviços de arquitetura, engenharia e projetos.

DL 97/2026 — Diário da República [↗](#)



DC ASSOCIADOS

ADVOGADOS · LAWYERS · VILAMOURA

HOUSING TAX PACKAGE

What changes in property taxation

O que muda nos impostos do imobiliário

Decree-Law 97/2026, of 20 May · income-tax (IRS) effects from 1 January 2026.

[Full text — Official Gazette ↗](#)

IN THIS NOTE

- › Capital gains on sale
- › IMT for non-residents
- › Cost-controlled housing
- › 6% VAT on works
- › Income tax on rents
- › Letting & investment



I.

Buying and selling

Capital gains, IMT and cost-controlled housing

CAPITAL GAINS · IRS

Selling can be tax-exempt — if you reinvest to let

BEFORE

The reinvestment exemption was reserved for those selling their own home (own permanent residence) to buy another home to live in. Selling a second home, an investment property or a property to let always paid tax on the gain.

**AFTER**

A **new exemption route** opens: exemption for anyone who reinvests the sale proceeds in buying property in Portugal for **residential letting**, at rents within moderate limits.

IN PRACTICE Declare the intention in the IRS return for the year of sale · reinvest within 24 months before to 36 after · let within 6 months and keep it ≥ 36 months (consecutive or not) in the first 5 years. If any condition fails, the gain becomes taxable again, with interest.

► [Legal basis](#)

IMT · NON-RESIDENTS

Buying a home as a non-resident moves to 7.5%

BEFORE

General IMT (transfer tax) rates applied, with the usual exemptions and reductions.

**AFTER**

Purchases by non-residents of property used **exclusively for housing** move to **7.5%**, with no exemptions or reductions.

IN PRACTICE Helpful exceptions for international clients: already being a Portuguese tax resident; becoming one within 2 years; or letting the property for housing at a moderate rent (let within 6 months; keep ≥ 36 months in the first 5).

► [Legal basis](#)

COST-CONTROLLED · IMT/STAMP

First purchase of cost-controlled housing may pay no IMT

BEFORE

It followed the general IMT and stamp-duty regime.

**AFTER**

On a first purchase for own permanent residence there may be **IMT exemption** (up to the 1st bracket — €106,346 in 2026) and a **stamp-duty deduction**.

IN PRACTICE Not automatic: it depends on a municipal assembly resolution, on the council's proposal. Check municipality by municipality.

► [Legal basis](#)

II.

Building, letting and investing

VAT, income tax on rents and new letting incentives

VAT · CONSTRUCTION AND REFURBISHMENT

VAT can drop from 23% to 6% on eligible works

BEFORE

Construction and refurbishment works were, as a rule, taxed at the standard VAT rate.



AFTER

Works for sale as own permanent housing or for residential letting can move to **6%**, within price (up to €660,982) and rent (≤ €2,300/month) limits.

IN PRACTICE Transitional rules for works started from 25/09/2025; adjustments from July 2026; regime in force until 31/12/2032. Those building their own home may also claim a **partial VAT refund**.

► [Legal basis](#)

LETTING · IRS

Lower tax on moderate rents; bigger deduction for tenants

BEFORE

Rental income followed general rates; the tenants' rent deduction had a lower cap.



AFTER

Rents within moderate limits are taxed at **10%** (until 2029). The tenants' rent deduction rises to **€900** (2026) and **€1,000** (2027).

IN PRACTICE Covers new contracts and those in force on 01/01/2026 within the rent limits. Under corporate tax (or organised-accounts IRS), the covered income counts at only 50%.

► [Legal basis](#)

INVESTMENT · LETTING

New affordable letting and investment contracts of up to 25 years

BEFORE

The previous affordable-letting regime had fixed caps and fewer long-term investment incentives.



AFTER

A new **Simplified Affordable Letting Regime** (maximum rent tied to 80% of the INE median per m² in each municipality) and new **Letting Investment Contracts**, with tax benefits for up to 25 years.

IN PRACTICE These contracts may include IMT and stamp-duty exemption on acquisition, IMI exemption for up to 8 years (and -50% thereafter), 6% VAT on works and a 50% refund of VAT on design. Strong tools for developers.

► [Legal basis](#)

KEY TAKEAWAY

Incentives, but with conditions

The law cuts taxes and creates benefits — but almost all depend on value caps, deadlines and holding periods. Failure claws the tax back, often with interest. That is precisely where our work makes the difference between a benefit captured and a benefit lost: in the careful, case-by-case checking of the conditions.

LEGAL BASIS

The technical detail, point by point

Capital gains — reinvestment-in-letting exclusion

Amendment to Article 10 of the IRS Code. A new exclusion is created, additional to the classic one (reinvestment in own permanent residence): the gain is excluded where the realisation value, less repayment of any loan taken to acquire the asset sold, is reinvested in acquiring property in Portugal for residential letting at rents within the law's moderate limits. Requirements: the intention to reinvest stated in the income-tax return for the year of sale; reinvestment between 24 months before and 36 months after; the lease entered into within 6 months; and the residential letting maintained for at least 36 months, consecutive or not, in the first 5 years. Failure triggers taxation of the gain. Effects from 01/01/2026.

[DL 97/2026 — Official Gazette ↗](#)

IMT — acquisition by non-residents

Acquisition by non-resident persons of urban buildings or units used exclusively for housing is subject to 7.5%, excluding exemptions and reductions. Exceptions: the buyer already being a Portuguese tax resident; undertaking to become one within 2 years; or assigning the property to residential letting at rents within the moderate limits (lease within 6 months; kept $\geq$ 36 months, consecutive or not, in the first 5 years).

[DL 97/2026 — Official Gazette ↗](#)

Cost-controlled housing — IMT and stamp duty

On a first acquisition of property within the regime, for own permanent residence, IMT exemption may apply up to the upper limit of the 1st IMT bracket for own permanent housing — €106,346 in the IMT table set by the 2026 State Budget; above that, the reduced own-permanent-housing rates remain. A stamp-duty deduction up to that limit is also provided. Application depends on a municipal assembly resolution, on the council's proposal, and so varies between municipalities.

[DL 97/2026 — Official Gazette ↗](#)

6% VAT and self-build refund

Reduced rate (6%) on eligible construction or refurbishment works for property destined for sale as own permanent housing or for residential letting, within price limits (up to €660,982, by reference to the upper bound of the 2nd IMT/own-permanent-housing bracket set by the 2026 State Budget) and rent limits ($\leq 2.5 \times$ the 2026 minimum monthly wage, i.e. €2,300/month). For sale, disposal within 24 months of the use permit, with the purpose stated in the title; for letting, the first contract within 24 months of completion and held $\geq$ 36 months in the first 5 years. Transitional regime for works whose procedure began between 25/09/2025 and 31/12/2029 with VAT chargeable from 01/01/2026 (adjustments from July 2026); in force until 31/12/2032. In parallel, individuals building their own permanent home outside a business activity may claim a refund of the difference between standard-rate VAT and what the reduced rate would yield (VPT, or land plus costs excluding VAT, up to €660,982; used as own permanent home within 6 months and for $\geq$ 12 months; claim within 12 months, and for the first three quarters of 2026 only from 01/10/2026).

[DL 97/2026 — Official Gazette ↗](#)

IRS on rents and rent deduction

Autonomous 10% taxation of rental income from exclusively residential leases with rents within the moderate limits, for income earned until 31/12/2029 (unless a more favourable rate applies) and covering existing and new contracts. For corporate-tax payers, or organised-accounts IRS in category B, the covered rental income is taken at only 50%. The tenants' rent deduction against tax rises to €900 in 2026 and €1,000 from 2027. IRS effects from 01/01/2026.

[DL 97/2026 — Official Gazette ↗](#)

Affordable letting and investment contracts

A Simplified Affordable Letting Regime is created, replacing the previous one, with rent caps based on 80% of the median rent per m² published by INE in each municipality (refinable by ministerial order, weighting energy efficiency, parking, etc.) and a 3-year minimum term for permanent residence. Letting Investment Contracts are created, which may grant tax benefits for up to 25 years to those who build, refurbish or acquire property for residential letting: IMT exemption on acquiring eligible land/property, stamp-duty exemption on transfer, IMI exemption for up to 8 years and a 50% reduction thereafter, 6% VAT on works and a refund equal to 50% of VAT borne on architecture, engineering and design services.

[DL 97/2026 — Official Gazette ↗](#)