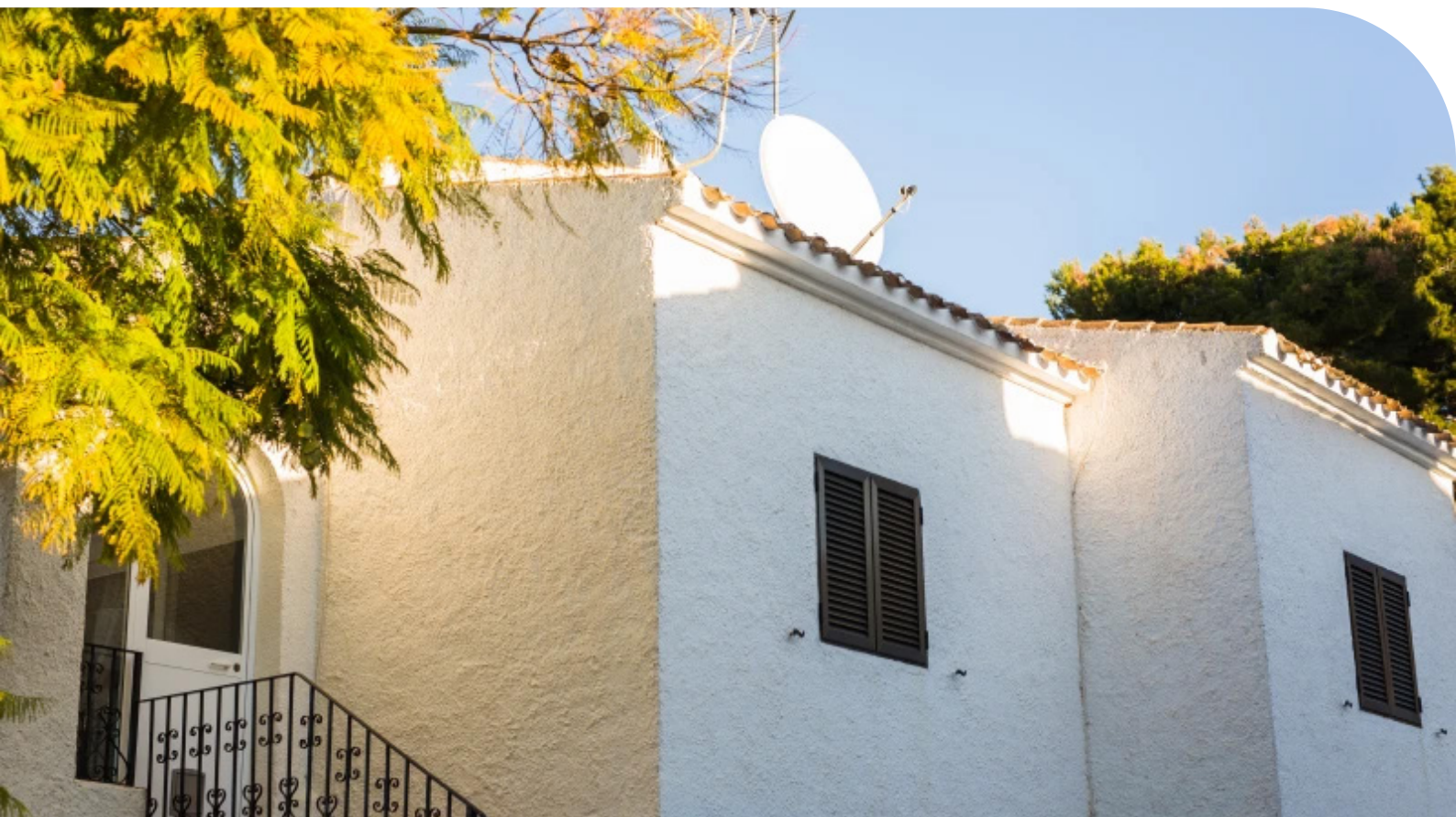




doutor**finanças**

Pacote fiscal para a habitação 2026

O que muda para si



Um guia adaptado a cada situação

Em maio de 2026, o Governo lançou um novo pacote de medidas para a habitação que mexe com vários impostos ao mesmo tempo e cria novas regras.

Convém estar a par destas medidas, nomeadamente se está a pensar em:



Comprar casa



Vender



Arrendar



Ser senhorio



Construir ou reabilitar

São muitas alterações e nem todas se aplicam a toda a gente.

Este guia ajuda a perceber as principais novidades para cada situação. Pode saltar diretamente para a parte que mais lhe interesse ou consultá-lo por interesse (carregando no botão correspondente acima) ou consultar o guia por inteiro.



Se vai comprar casa

Neste pacote, as medidas para quem compra casa funcionam em dois sentidos opostos: por um lado, há **um novo benefício para a compra de habitação de custos controlados**; por outro, há um **agravamento do IMT para quem não é residente** em Portugal.

Habitação de custos controlados: menos impostos na compra

Se vai comprar a sua **primeira habitação própria e permanente** (HPP) e a casa estiver classificada como habitação de custos controlados, pode beneficiar de uma redução nos impostos da compra.

IMT

Se o valor do imóvel não ultrapassar os **330.539 euros** (o limite do 1.º escalão de IMT para HPP em 2026), a compra pode ficar **totalmente isenta de IMT**.

Se o valor da casa ultrapassar este limite, aplicam-se as taxas normais de IMT para HPP ao excedente.

Imposto do selo

Há uma **dedução no imposto do selo até ao valor correspondente ao 1.º escalão de IMT**.

Na prática, isto pode eliminar ou reduzir significativamente os 0,8% de imposto do selo que se paga habitualmente na compra de casa.

Atenção: este benefício não é automático. Depende de uma deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara. Ou seja, cada município decide se aplica ou não estes incentivos na sua área. Antes de contar com esta isenção, confirme se o seu concelho já aderiu.



+Info:

O que é uma habitação a custos controlados?

Não residentes: IMT sobe para 7,5%

Para quem não reside em Portugal, a compra de casa ficou mais cara. A aquisição de imóveis habitacionais por não residentes passa a pagar IMT a uma **taxa única de 7,5%**, sem direito às isenções ou reduções que se aplicam a residentes.



Residente

- Taxas normais de IMT (escalões de 0% a 8%);
- Isenção até 106.346 euros (HPP).



Não residente

- Taxa única de 7,5%;
- Sem isenções;
- Sem reduções.

Exceções para não residentes

A taxa única agravada pode não se aplicar nos seguintes casos:

Já é residente fiscal em Portugal

Se, no momento da compra, já for considerado residente fiscal em Portugal.



Torna-se residente em dois anos

Se fixar a residência fiscal em Portugal no prazo de 2 anos após a compra.



Coloca o imóvel a arrendar

Se arrendar o imóvel para habitação no prazo de 6 meses após a compra, com renda até 2.300 euros/mês, e mantiver o arrendamento durante pelo menos **36 meses nos primeiros 5 anos**.

O melhor crédito habitação para a nova casa?

Conte com o Doutor Finanças para negociar por si, sem custos nem complicações.

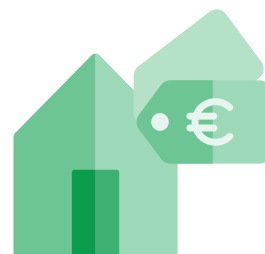
Encontrar o melhor crédito



Se vai vender uma casa

Quando se vende uma casa por um valor superior ao de compra, há um lucro – a chamada mais-valia – que, em regra, paga IRS. Com este pacote, há uma nova forma de evitar esse imposto: **reinvestir o dinheiro da venda num imóvel para arrendar a rendas consideradas moderadas (até 2.300 euros).**

E a grande novidade é que **já não precisa de ser a sua primeira casa ou morada fiscal** – isto aplica-se à venda de qualquer habitação, incluindo segundas casas, casas de férias ou imóveis herdados.



Os prazos a cumprir

24
meses
antes

→

36
meses
depois

Quando comprar o novo imóvel?

O reinvestimento tem de acontecer entre os **24 meses anteriores** e os **36 meses posteriores** à venda.

6
meses

Quando arrendar?

O contrato de arrendamento tem de ser feito até **6 meses** após reinvestimento ou venda (se esta for posterior).

A necessidade de **obras urgentes** pode prolongar o prazo “pelo período estritamente necessário”.

5
anos

Quanto tempo tem de manter o arrendamento?

O imóvel tem de estar arrendado a renda moderada durante, pelo menos, 36 meses nos primeiros 5 anos – seguidos ou não.

+Info:

Mais-valias da venda de segunda habitação: Como ficar isento?

Na prática: dois cenários

Cenário A

O Pedro vendeu a sua casa de férias na praia e comprou um apartamento em Lisboa até ao final do ano. Arrendou-o nos primeiros seis meses por 900 euros/mês e manteve o contrato nos cinco anos seguintes.

✔ **Isento de IRS sobre mais-valias**

Cenário B

A Ana fez exatamente o mesmo, mas só conseguiu arrendar o apartamento um ano depois da compra. Ou então arrendou-o, mas passados dois anos decidiu vendê-lo.

✘ Em ambos os casos, **perde a isenção** e paga IRS sobre as mais-valias da venda original.

Quando se aplica?

A medida tem **efeitos retroativos**: aplica-se a vendas realizadas entre **1 de janeiro de 2026** e **31 de dezembro de 2029**. Mesmo que tenha vendido uma casa em janeiro e ainda não soubesse desta regra, pode beneficiar dela, desde que cumpra os critérios referidos.

Quando entregar a declaração de IRS do ano da venda, tem de indicar a intenção de reinvestir e o montante previsto.



Quer saber quanto vai pagar de mais-valias?

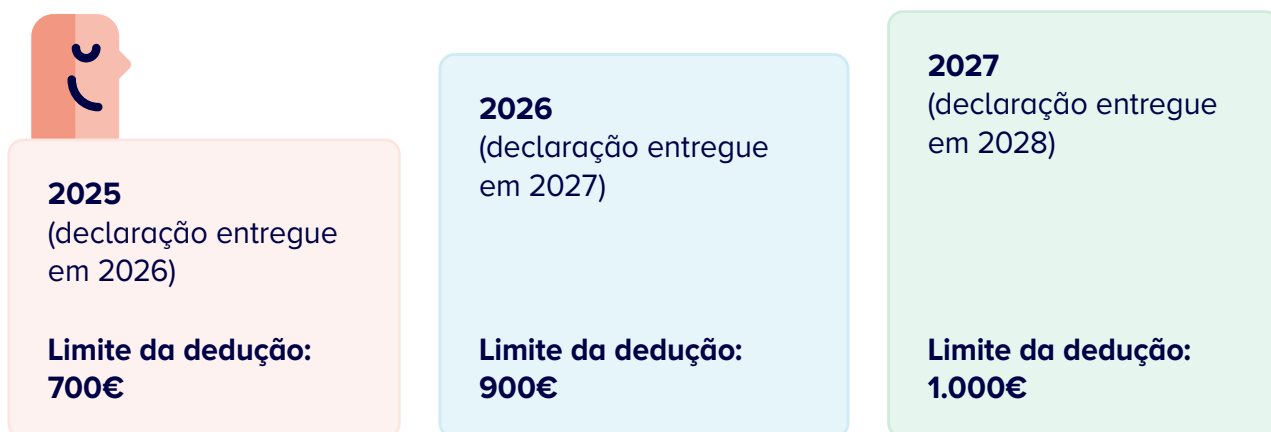
Utilize a calculadora de mais-valias de imóveis, já atualizada à luz do novo pacote habitação.

[Simule agora](#)

Se vive em casa arrendada

Se paga renda, a novidade é simples e direta: vai poder deduzir mais no IRS. O limite máximo da dedução sobe dois degraus nos anos seguintes.

A regra mantém-se: pode deduzir **15% das rendas pagas** ao longo do ano. O que muda é o teto dessa dedução.



Rendimentos mais baixos? A dedução pode ser maior

Os limites que acabámos de apresentar são os gerais. Mas quem tem rendimentos mais baixos pode deduzir acima desses valores.



Até 8.059€ (1.º escalão de IRS)

A dedução máxima é de 1.100 euros, independentemente do teto geral em vigor.

Entre 8.059€ e 30.000€

O limite é intermédio – calculado por uma fórmula que vai descendo gradualmente desde os 1.100 euros até ao limite geral, à medida que o rendimento sobe.

Mudou-se para o interior?

Há ainda um incentivo extra para quem transferiu a residência permanente para um território do interior do país. Nesses casos, o limite da dedução pode subir até **1.000 euros** nos primeiros três anos.

O que precisa de garantir

Para que a dedução funcione, há condições que não dependem só de si – mas que convém conhecer.

✔ Contrato de arrendamento registado nas finanças

Sem registo, não há dedução. Se o senhorio não registou o contrato, desde agosto de 2025 pode fazê-lo o próprio inquilino.



✔ Recibos eletrónicos emitidos pelo senhorio

São estes que alimentam o e-Fatura e permitem que a dedução apareça pré-preenchida na declaração de IRS.

✔ Descontar apoios públicos

Se recebe apoios como o Porta 65 ou outro subsídio à renda, deve subtrair esse valor ao total das rendas declaradas.



Também há novidades no arrendamento acessível

O novo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível visa alargar a oferta de habitação a preços limitados. Pode conhecer as regras na [página 11](#).

Se é senhorio

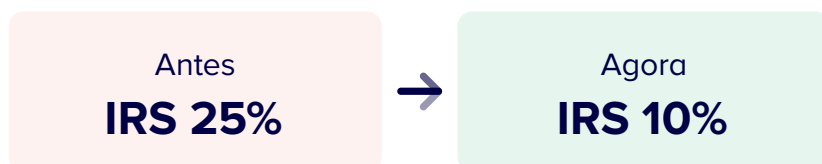
Se tem um imóvel arrendado – ou está a pensar arrendar – este pacote tem várias novidades para si.

Dividimos esta secção em três blocos: a nova taxa de IRS, os Contratos de Investimento para Arrendamento e o novo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível.



1 Menos imposto sobre rendas

Esta é a medida mais direta. Se a renda que cobra é considerada moderada (até 2.300 euros/mês), os rendimentos passam a ser tributados a uma taxa de apenas 10% em sede de IRS.



O que precisa de saber

- A taxa de 10% aplica-se tanto a **contratos novos** como a contratos **já em vigor** – o que conta é o momento em que recebe a renda, não a data em que assinou o contrato.
 - Não precisa de fazer qualquer pedido especial à Autoridade Tributária. Basta garantir que o contrato está comunicado, que o imóvel está classificado como habitacional e que declara os rendimentos no Anexo F da declaração de IRS.
 - A taxa funciona como **taxa liberatória**: pode optar pelo englobamento, mas ao fazê-lo perde o benefício dos 10% e passa a ser tributado pelas taxas gerais de IRS.
 - Esta taxa aplica-se aos rendimentos obtidos até **31 de dezembro de 2029** e é **exclusiva para arrendamento habitacional permanente**.
 - Para sujeitos passivos de IRS – ou de IRS com contabilidade organizada na categoria B – os rendimentos prediais com rendas moderadas são considerados apenas em 50%.

2 Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)

Os CIA são um novo tipo de contrato celebrado entre o investidor em imobiliário e o **IHRU** (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana), em representação do Estado, que podem garantir benefícios fiscais durante um período de **até 25 anos**.

Dirigem-se sobretudo a investidores em projetos de maior dimensão e não ao senhorio com um ou dois apartamentos.

Investimentos elegíveis

Ao abrigo dos CIA, a compra de terrenos e prédios urbanos para construção ou reabilitação destinados ao arrendamento tem vários benefícios associados.

Os investimentos são elegíveis quando:

- Pelo menos 70% da área de construção dos edifícios é destinada a arrendamento habitacional;
- O valor mensal da renda é até 2.300 euros.

O que inclui um CIA

✓ Isenção de **IMT, Imposto do Selo e Adicional ao IMI**

✓ Aplicação de **IVA a 6%** nas empreitadas de construção ou reabilitação abrangidas

✓ Restituição de **50% do IVA** suportado em serviços de arquitetura, engenharia, projetos e estudos ligados à construção ou reabilitação

✓ Isenção de **IMI** durante um período até **8 anos** e redução de 50% da taxa de IMI no período restante do contrato

Uma garantia para o investidor

O diploma prevê que, se houver alterações legislativas futuras que afetem o equilíbrio económico-financeiro do contrato, o investidor tem direito a indemnização. É uma cláusula de estabilidade rara no contexto português.



3 Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA)

O antigo Programa de Arrendamento Acessível (PAA) vai ser substituído, a partir de 1 de setembro de 2026, por um novo modelo: o RSAA. A lógica é semelhante – arrendar a preços limitados em troca de benefícios fiscais – mas as regras mudaram.

O que é o RSAA?

É um regime voluntário em que o senhorio celebra um contrato de arrendamento com renda abaixo de um limite máximo definido por concelho e, em troca, fica **totalmente isento de IRS ou IRC** sobre os rendimentos dessa renda.

Prazos mínimos dos contratos

- **Residência permanente:** mínimo de 3 anos
- **Residência temporária** (ex.: trabalho noutro concelho): mínimo de 3 meses

Qual é o limite da renda?

A renda mensal não pode ultrapassar **80% da mediana das rendas por metro quadrado** divulgadas pelo INE para o concelho onde se situa o imóvel. Os valores concretos serão definidos por portaria e podem ter em conta características do imóvel, como a eficiência energética ou a existência de estacionamento.

$$\text{Mediana da renda/m}^2 \text{ no concelho} \times 80\% = \text{Renda máxima do RSAA}$$

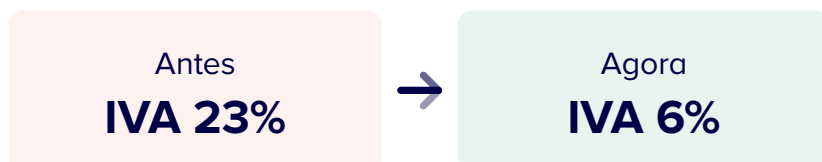
Como aderir?

O processo de adesão será feito através do *site* do IHRU a partir de 1 de setembro de 2026.

Se vai construir ou reabilitar

Se está a pensar construir casa ou fazer obras de reabilitação, há uma mudança que lhe interessa: o IVA sobre estas empreitadas pode baixar de **23%** para **6%**.

A diferença é grande, mas nem todas as obras são abrangidas.



Exemplo: Numa empreitada de 200.000 euros (sem IVA), a diferença entre pagar 23% e 6% é de 34.000 euros.

A que obras se aplica

A taxa de 6% aplica-se a empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados a:

Venda para habitação própria e permanente

Desde que o preço de venda não ultrapasse os **660.982 euros**.

Arrendamento habitacional

Desde que a renda mensal não ultrapasse os **2.300 euros/mês**.

Caso o imóvel não se destine a nenhuma destas finalidades ou se os valores ultrapassarem os limites, aplica-se a taxa normal de 23%.

Venda a sua casa com quem sabe

Do anúncio à escritura: acompanhamos o processo para garantir o melhor negócio.

[Agilizar processo de venda](#)



Os prazos que tem de cumprir

Venda (HPP)



O imóvel tem de ser vendido no prazo de **24 meses** após a emissão da licença de utilização. E a escritura tem de dizer expressamente que se destina a habitação própria e permanente.

Licença de utilização emitida

↓
Venda em até 24 meses

Escritura deve indicar HPP como destino

Arrendamento



Se o imóvel for para **arrendamento**, o primeiro contrato tem de entrar em vigor até **24 meses** após a conclusão da obra. E o imóvel tem de permanecer em arrendamento habitacional durante, pelo menos, **36 meses nos primeiros cinco anos**.

Obra concluída

↓
1.º contrato em até 24 meses

Mínimo 36 meses de arrendamento nos primeiros 5 anos

E se a obra já tiver começado?

A taxa de 6% pode aplicar-se a obras cuja iniciativa procedimental tenha começado entre **25 de setembro de 2025** e **31 de dezembro de 2029**, desde que o IVA se tenha tornado exigível a partir de 1 de janeiro de 2026.

O que conta como “iniciativa procedimental” depende do tipo de obra:

Se houve **licenciamento** → conta a data do pedido;

Se houve **comunicação prévia** → conta a data dessa comunicação;

Se não houve controlo prévio → pode contar a informação de início dos trabalhos.

Na prática, as regularizações podem ser feitas **a partir de julho de 2026**.

Autoconstrução: também há apoio

E se não contratou uma empreitada, mas está a construir a sua própria casa?

Também pode beneficiar, mas de outra forma. Em vez de pagar IVA a 6% diretamente, pode **pedir a devolução da diferença** entre o que pagou (23%) e o que teria pagado à taxa reduzida (6%).

Como saber se pode beneficiar?



Está a construir a sua própria casa (**fora de atividade empresarial**)?



O valor patrimonial tributário (VPT) da casa ou o custo do terreno + construção (sem IVA) é **≤ 660.982 euros**?



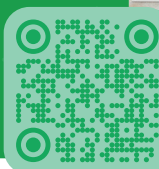
Vai usar como habitação própria e permanente em **até 6 meses** após a licença de utilização e manter durante **pelo menos 12 meses**?

Se cumpre **as três condições**, pode pedir a restituição parcial do IVA à Autoridade Tributária.

Um seguro multirriscos que protege a casa e o orçamento.

Proteja a sua casa e os seus bens com coberturas ajustadas ao seu orçamento.

[Encontrar o melhor seguro](#)



As medidas em resumo

Perfil	Medida	Condição principal	Valor-chave	Vigência
Comprar casa	Isenção de IMT e dedução do imposto do selo	1.ª compra de HPP (custos controlados) + deliberação municipal	0% de IMT até 330.539€	Desde 20/05/2026
	IMT agravado para não residentes	Não residente no momento da compra	Taxa única de 7,5%	Desde 20/05/2026
Vender casa	Nova isenção de mais-valias	Reinvestir em imóvel para arrendamento a renda moderada	Renda ≤2.300€/mês	Vendas entre 01/01/2026 e 31/12/2029
Inquilino	Aumento da dedução de rendas no IRS	Contrato registado + recibos eletrónicos	900€ (2026) e 1.000€ (2027+)	Desde 01/01/2026
Senhorio	Taxa reduzida sobre rendas	Renda ≤2.300€/mês, arrendamento habitacional	IRS a 10% (em vez de 25%)	Rendimentos até 31/12/2029
	Contratos de Investimento (CIA)	Contrato com o IHRU, arrendamento habitacional	Pacote completo: IMI, IMT, IVA, AIMI	Até 25 anos, desde 01/06/2026
	Regime Simplificado (RSAA)	Renda ≤80% da mediana INE (por concelho)	Isenção total de IRS/IRC	A partir de 01/09/2026, enquanto durar a adesão
Construir/reabilitar	IVA reduzido em empreitadas	Venda ≤660.982€ ou renda ≤2.300€/mês	6% (em vez de 23%)	Obras iniciadas entre 25/09/2025 e 31/12/2029
	Restituição de IVA na autoconstrução	HPP, VPT ou custo ≤660.982€, afetação em 6 meses	Diferença entre 23% e 6%	Obras iniciadas entre 25/09/2025 e 31/12/2029

+Info:

Medidas fiscais para habitação: O que muda no IVA, IRS e IMT

À procura da casa certa? Nós ajudamos

Conte com o apoio de quem conhece o mercado e encontre o imóvel ideal.

[Encontrar casa](#)





doutor**finanças**