

Legislação

Diploma - Lei n.º 9-A/2026, de 06/03

Estado: vigente

Resumo: Autoriza o Governo a aprovar medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação.

Publicação: Diário da República n.º 46/2026, Suplemento, Série I de 2026-03-06

Legislação associada: -

Histórico de alterações: -

Nota: Não dispensa a consulta do [diploma original](#) publicado no Diário da República Eletrónico.

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

1 - O Governo fica autorizado a aprovar incentivos fiscais à construção, reabilitação, venda e arrendamento de imóveis habitacionais, procedendo à:

a) Alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (Código do IVA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua redação atual;

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, na sua redação atual;

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

d) Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, (Código do IMT), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

2 - A autorização legislativa concedida ao Governo abrange ainda a aprovação dos seguintes regimes de incentivo à oferta habitacional:

a) Regime dos contratos de investimento para arrendamento (CIA);

b) Regime de restituição parcial do IVA suportado em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente;

c) Regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA).

Artigo 2.º
Sentido e extensão

A autorização legislativa concedida ao Governo tem o seguinte sentido e extensão:

a) Aprovar incentivos fiscais à construção, reabilitação, venda e arrendamento de imóveis habitacionais, prevendo:

i) A exclusão da tributação das mais-valias resultantes da transmissão de imóveis habitacionais, em caso de reinvestimento na aquisição de imóveis destinados ao arrendamento para habitação;

ii) O aumento do valor limite da dedução em sede de IRS pelos arrendatários relativamente às quantias pagas a título de renda mensal nos contratos de arrendamento habitacional, até 1000,00 €;

iii) A aplicação de uma taxa de tributação autónoma de IRS reduzida aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação de 10 %;

iv) A consideração dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação, em 50 %, quando obtidos por sujeitos passivos de IRC, ou por sujeitos passivos de IRS, com contabilidade organizada, no âmbito da categoria B;

v) A aplicação de uma taxa de 5 % aos rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais em organismos de investimento alternativo, por distribuição, que respeitem a resultados do período de tributação imediatamente anterior, na proporção correspondente aos rendimentos daqueles organismos resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional 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;

vi) A extensão, até 30 %, da percentagem de exclusão, para efeitos de IRS ou de IRC, dos rendimentos auferidos por participantes ou acionistas decorrentes de unidades de participação ou participações sociais em organismos de investimento alternativo, por distribuição ou mediante operação de resgate ou liquidação, quando, pelo menos, 50 % do ativo desses organismos de investimento coletivo seja constituído por direitos de propriedade ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis destinados ao arrendamento ou subarrendamento habitacional a de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional 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;

vii) A isenção de IMT na primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, de habitações de custos controlados;

viii) A dedução à coleta da verba 1.1 da TGIS na primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente de HCC;

ix) Aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados à habitação própria e permanente do adquirente ou ao arrendamento habitacional;

b) Estabelecer que a atribuição dos incentivos fiscais à oferta habitacional aprovados ao abrigo da presente autorização legislativa está sujeita a limites máximos de renda mensal moderada e de preço moderado de venda, os quais não podem exceder:

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

ii) 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 Código do IMT, na sua redação atual;

c) Prever que os limites referidos na alínea anterior podem ser objeto de atualização por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação de acordo com o coeficiente 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, na sua redação atual;

d) Aprovar o regime dos contratos de investimento para arrendamento (CIA), prevendo os seguintes incentivos fiscais:

i) Isenção do IMT e IS suportado na aquisição de imóveis destinados a arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional ou subarrendamento habitacional;

ii) Isenção do IMI por um período de até 8 anos, a contar do ano da aquisição, inclusive, e redução de até 50 % da taxa de IMI no período remanescente de vigência do CIA, de acordo com o procedimento e limites previstos nos 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, na sua redação atual;

iii) Aplicação da taxa reduzida, prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA, às empreitadas de construção ou reabilitação dos prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional;

iv) Isenção do adicional ao IMI durante o período de vigência do CIA;

v) Restituição de até 50 % do montante equivalente ao IVA suportado em serviços de arquitetura e engenharia, projetos e estudos relacionados com a construção ou reabilitação;

vi) Redução de até 50 % da taxa prevista na verba 29.2 da TGIS, em função da proporção dos ativos detidos pelo organismo de investimento coletivo objeto de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional abrangidos pelo CIA;

e) Estabelecer que as alterações legislativas ou regulamentares relativas a regimes de fixação e atualização de rendas ou outros regimes contratualmente relevantes, que afetem o equilíbrio económico-financeiro dos contratos celebrados no âmbito de CIA, conferem ao investidor o direito a indemnização, nos termos do disposto no artigo 282.º do Código dos Contratos Públicos;

f) Aprovar o regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares, fora do âmbito do exercício da sua atividade empresarial ou profissional, com a aquisição de serviços de empreitada de construção de imóveis destinados à respetiva habitação própria e permanente definindo o âmbito de aplicação, as despesas elegíveis e o procedimento aplicável;

g) Aprovar o regime simplificado de arrendamento acessível, prevendo a isenção da tributação, em sede de IRS e IRC, dos rendimentos prediais dos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento e de subarrendamento habitacional, sem prejuízo da opção pelo englobamento, celebrados por quaisquer entidades públicas ou privadas, que observem as seguintes condições:

i) Cumprimento de limites máximos de renda, nos termos a definir pelo Governo, tendo por base 80 % da mediana de preços de renda por m2 divulgada pelo INE;

ii) Prazos mínimos de contrato de três anos ou, no caso de residência temporária, de três meses;

h) Prever, no âmbito do RSAA, a aprovação de programas municipais de arrendamento acessível, tendo por efeito a atribuição do benefício fiscal do RSAA aos contratos de arrendamento e subarrendamento neles abrangidos, desde que observadas as condições estabelecidas na alínea anterior;

i) Estabelecer que, para os efeitos previstos em todas as normas legais e regulamentares e em todos os atos e contratos em vigor, as referências ao Programa de Apoio ao Arrendamento e ao Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, ou a «arrendamento acessível» se consideram reportadas ao RSAA referido na alínea e) e ao arrendamento no âmbito desse regime, mantendo-se, designadamente, os efeitos fiscais decorrentes dos programas municipais de arrendamento acessível e dos contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados ao abrigo daquele decreto-lei;

j) Definir critérios de elegibilidade, fiscalização, monitorização e interoperabilidade entre entidades públicas para aplicação das medidas aprovadas ao abrigo da presente lei de autorização legislativa;

k) Estabelecer que as medidas previstas nas subalíneas i), iii) e iv) da alínea a) são aplicáveis até 31 de dezembro de 2029;

l) Estabelecer que a medida prevista na subalínea ix) da alínea a), bem como o regime previsto na alínea f) são aplicáveis a empreitadas de construção ou reabilitação, 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;

m) Estabelecer que por iniciativa procedimental se entende, designadamente:

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

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

iii) No caso de obras isentas de controlo prévio:

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

II) A apresentação da informação sobre o início dos trabalhos, nos restantes casos;

n) Consagrar a aplicação da isenção prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS nas situações em que o reinvestimento em habitação própria e permanente não se concretize por facto não imputável ao sujeito passivo, designadamente quando este, tendo celebrado negócio jurídico de aquisição de imóvel com esse destino, fique impedido da sua execução em virtude de facto superveniente objeto de apreciação judicial, podendo para o efeito prever a suspensão ou prorrogação do prazo legal de reinvestimento;

o) Prever a redução da retenção na fonte para 10 %, quando se trate de entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada e estejam obrigadas a reter o imposto, no que diz respeito aos rendimentos da categoria F;

p) Prever a aplicação de uma taxa de IMT de 7,5 % na aquisição, por não residentes, de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;

q) Prever que o disposto na alínea f) deixa de se aplicar caso o imóvel não seja afeto a habitação própria e permanente ou, sendo-o, o adquirente não permaneça no imóvel durante um período mínimo de 12 meses, salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais nos termos do n.º 23 do artigo 10.º do Código do IRS;

r) Prever, nos casos em que o adquirente não afete o imóvel a habitação própria e permanente ou, afetando, não permaneça no imóvel durante um período mínimo de 12 meses, salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais nos termos do n.º 23 do artigo 10.º do Código do IRS, a aplicação de um agravamento de IMT em 10 p.p.;

s) Prever que, para efeitos da subalínea ix) da alínea a), não são aplicadas penalidades ao sujeito passivo, desde que seja respeitado o limite a que se refere a subalínea ii), da alínea b), salvo se for manifesto não ter existido intenção de venda para habitação própria permanente do adquirente.

Artigo 3.º
Duração

A autorização concedida pela presente lei tem a duração de 180 dias.

Aprovada em 20 de fevereiro de 2026.

O Presidente da Assembleia da República, José Pedro Aguiar Branco.

Promulgada em 2 de março de 2026.

Publique-se.

O Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa.

Referendada em 3 de março de 2026.

O Primeiro-Ministro, Luís Montenegro.