

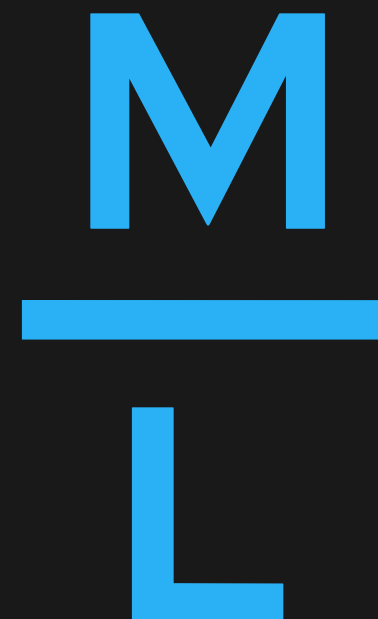
MORAIS LEITÃO

GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

PACOTE FISCAL DA HABITAÇÃO 2026 – CONSTRUIR PORTUGAL

Medidas de incentivo à habitação
e ao arrendamento ou subarrendamento
habitacional

MAIO DE 2026



1. Enquadramento e conceitos-chave	3	2.6. Exclusão de 50% dos rendimentos prediais em IRC e IRS (categoria B)	9
1.1. Enquadramento	3	2.7. Tributação reduzida dos participantes em OIA	9
1.2. Conceitos-chave	3	2.8. Aumento do limite de dedução de rendas em IRS	10
2. Incentivos fiscais	4	2.9. Agravamento de IMT para não residentes	10
2.1. IVA reduzido em empreitadas de construção e reabilitação	4	2.10. Isenção de IMT e IS na compra da primeira habitação	11
2.2. Restituição parcial de IVA a particulares em HPP	6	2.11. Extensão do prazo de pagamento do IMT	11
2.3. Exclusão de tributação de mais-valias por reinvestimento em arrendamento habitacional	7	3. CIA e RSAA	12
2.4. Reinvestimento em HPP — justo impedimento	7	3.1. CIA	12
2.5. Taxa reduzida de IRS sobre rendimentos prediais (categoria F)	8	3.2. RSAA	15

1. Enquadramento e conceitos-chave

1.1. Enquadramento

O Pacote Habitação 2026 (Pacote 2026) visa aprovar, entre outras medidas, um conjunto de incentivos fiscais destinados a estimular o investimento privado em habitação e rever o [Regime Jurídico da Urbanização e Edificação \(RJUE\)](#). Nesse contexto, foi publicado o [Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio](#), que aprova medidas de incentivo à habitação e ao arrendamento ou subarrendamento habitacional, com especial relevância para os incentivos fiscais daí resultantes e os novos regimes dos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA) e o Regime Simplificado do Arrendamento Acessível (RSAA).

1.2. Conceitos-chave

Os incentivos fiscais aprovados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, estão sujeitos a dois limiares centrais de elegibilidade:

- **Renda moderada:** valor mensal que não pode exceder **2300 EUR**, correspondente a duas vezes e meia a retribuição mínima mensal garantida (RMMG) prevista para 2026;
- **Preço moderado de venda:** valor que não pode exceder o limite superior do 2.º escalão do artigo 17.º, n.º 1, al. b), do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT) – na prática, **≈ 660 000 EUR** em 2026, após atualização das tabelas do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

Tabela de limiares de referência (2026):

Conceito	Valor de referência	Base de cálculo
Renda moderada (mensal)	2300 EUR	2,5 × RMMG 2026
Preço moderado de venda	≈ 660 000 EUR	Limite superior do 2.º escalão do art. 17.º, n.º 1, al. b), do CIMT

Ambos os limites podem ser atualizados 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 [Novo Regime do Arrendamento Urbano \(NRAU\)](#).

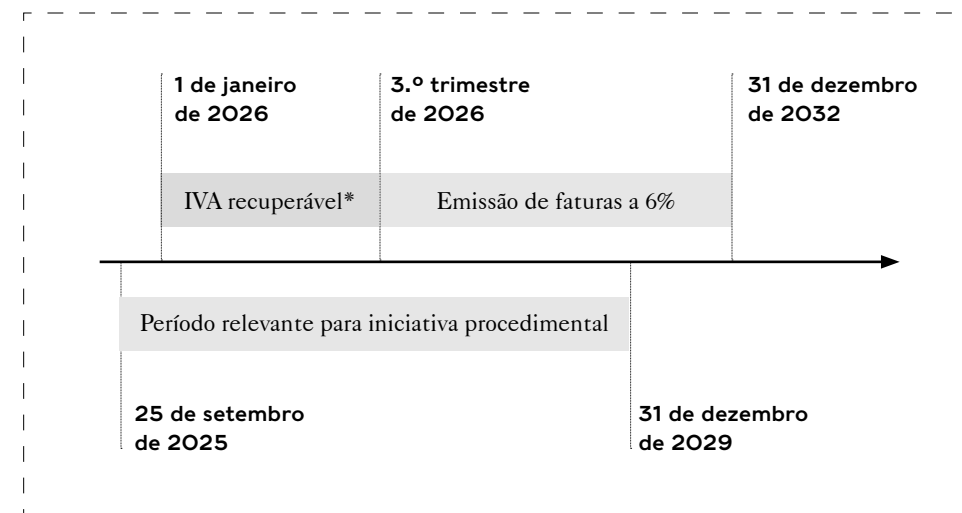
2. Incentivos fiscais

2.1. IVA reduzido em empreitadas de construção e reabilitação

O que é: aplicação da taxa reduzida de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) de **6%** (verba 2.42.1 da Lista I do Código do IVA – CIVA) sobre empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados a venda habitação própria e permanente (HPP) ou a arrendamento habitacional.

Âmbito temporal:

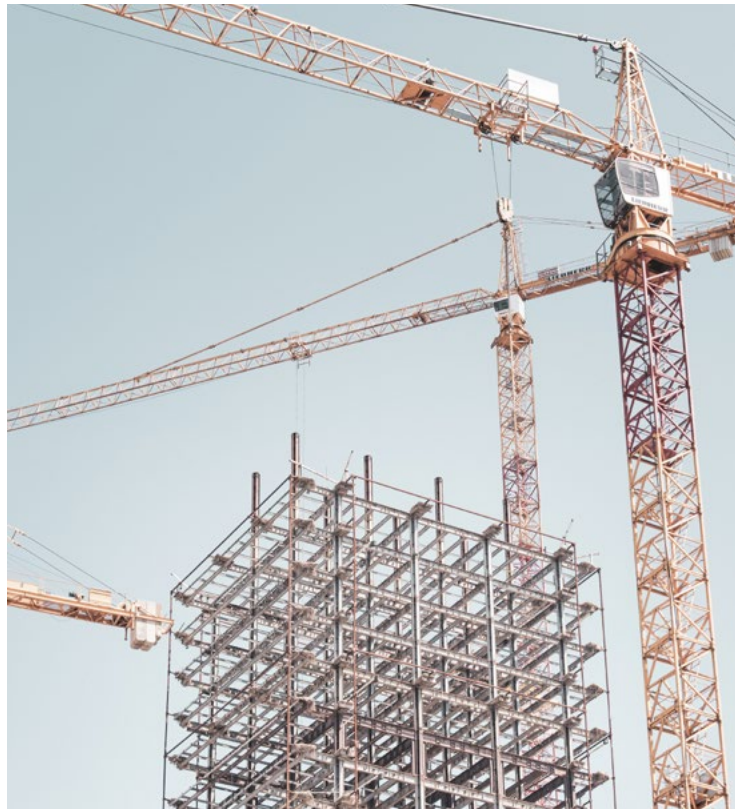
Marco	Data
Início do período elegível para procedimento urbanístico	25 de setembro de 2025
Fim do período elegível para procedimento urbanístico	31 de dezembro de 2029
Produção de efeitos	3.º trimestre de 2026, com possibilidade de aplicação desde 1 de janeiro de 2026
Data-limite para exigibilidade do IVA	31 de dezembro de 2032



* mediante opção conjunta do prestador e do adquirente

O que se entende por “iniciativa procedimental”:

- **Obras sujeitas a licenciamento:** apresentação do pedido de licenciamento;
- **Obras com comunicação prévia:** apresentação da comunicação prévia;
- **Obras isentas de controlo prévio:** apresentação do parecer prévio previsto no RJUE ou de informação sobre o início dos trabalhos.



Requisitos por destino do imóvel:

Destino	Requisitos
Venda para HPP	Venda para HPP a preço moderado; no prazo máximo de 24 meses após a emissão da documentação de início de utilização; menção expressa no título aquisitivo à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1
Arrendamento	Renda moderada; arrendamento isento de IVA; contrato comunicado à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT); primeiro contrato em vigor no prazo máximo de 24 meses após início de utilização; arrendamento habitacional durante pelo menos 36 meses (seguidos ou interpolados) nos primeiros cinco anos; contrato não pode admitir possibilidade de subarrendamento por montante superior ao valor considerado de renda moderada

Regime em caso de incumprimento: caso não se verifique, ou deixe de se verificar, algum dos requisitos legalmente exigidos, o sujeito passivo fica obrigado a proceder à regularização do imposto em falta.

O preâmbulo do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, veio clarificar que a afetação do imóvel a HPP pelo adquirente não é condição de aplicação da taxa reduzida de IVA. Consequentemente, a circunstância de o adquirente não afetar o imóvel à HPP (ou, apesar de o fazer, não permanecer no imóvel pelo menos por 12 meses) não dá lugar à obrigação de regularizar o imposto liquidado à taxa reduzida, nem implica quaisquer penalidades.

Não obstante, nestas situações o adquirente terá de suportar um agravamento de IMT correspondente a 10% sobre o valor tributável, salvo quando estejam em causa situações excecionais.

Propriedade horizontal: a taxa reduzida aplica-se à parte proporcional correspondente às frações efetivamente destinadas às finalidades elegíveis.

Regime de autoliquidação: o IVA é autoliquidado pelo adquirente dos serviços, incluindo em operações de remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada.

Casos não abrangidos: vendas acima do valor moderado; vendas a investidores sem cumprimento das condições legais; imóveis não habitacionais.

Alerta prático:

Ainda que nos termos da versão final deste diploma a responsabilidade dos promotores nas situações em que o imóvel não é afeto a HPP tenha sido largamente afastada, recomenda-se, ainda assim, a obtenção de uma declaração de responsabilidade do comprador atestando a finalidade de HPP.

2.2. Restituição parcial de IVA a particulares em HPP

O que é: possibilidade de os particulares solicitarem a restituição de um montante equivalente à diferença entre o IVA à taxa normal de 23% suportado na empreitada e o IVA que seria aplicável à taxa reduzida de 6%.

Esta medida é aplicável a imóveis cujo VPT (ou se, superior, o valor de aquisição do terreno, acrescido dos custos de construção) não ultrapasse o valor de referência de preço moderado de venda e visa equiparar economicamente os particulares ao regime de taxa reduzida, mesmo nos casos em que o IVA à taxa normal tenha sido inicialmente aplicado.

Condições: este benefício está dependente de apresentação de pedido à AT, por via eletrónica, no prazo de 12 meses após a emissão do título de utilização, devidamente instruído com documentação comprovativa dos custos incorridos, incluindo:

- Identificação do imóvel e dos proprietários;
- Contrato(s) de empreitada;
- Faturas que comprovem a totalidade dos custos de construção;
- Comprovativo do valor do terreno;
- Título de utilização emitido nos termos do RJUE.

Reembolso: deverá ser efetuado no prazo máximo de 150 dias.

2.3. Exclusão de tributação de mais-valias por reinvestimento em arrendamento habitacional

O que é: alargamento do regime de exclusão da tributação de mais-valias imobiliárias em Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), sempre que o valor de realização – deduzido da amortização de eventual empréstimo – seja reinvestido na aquisição de outro imóvel em território nacional, destinado ao arrendamento habitacional com renda moderada.

Condições:

- Reinvestimento nos **24 meses anteriores** ou **36 meses posteriores** à data da realização da mais-valia;
- Arrendamento habitacional durante pelo menos **36 meses** (seguidos ou interpolados) nos primeiros cinco anos após o reinvestimento;
- Exceção: impedimento justificado (*e.g.*, obras urgentes), pelo período estritamente necessário.

Vigência: regime temporário, aplicando-se às transmissões entre **1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029**.

Alerta prático:

Esta medida cria um incentivo significativo para canalizar ganhos de capital imobiliário (inclusivamente com a venda de segunda habitação) para o mercado de arrendamento a preços moderados, permitindo a exclusão total da tributação mediante cumprimento das condições.

2.4. Reinvestimento em HPP – justo impedimento

O que é: aplicação da isenção de mais-valias nas situações em que o reinvestimento em HPP não se concretize por facto não imputável ao sujeito passivo, com possibilidade de suspensão ou prorrogação do prazo legal de reinvestimento.

Condições:

- O sujeito passivo tenha celebrado contrato (de compra e venda, de promessa de compra e venda ou de empreitada) dentro do prazo legal de reinvestimento;

- O contrato tenha sido incumprido e o incumprimento tenha sido objeto de ação judicial; e
- Esse facto seja comunicado à AT na declaração de rendimentos correspondente ao termo do prazo de reinvestimento.

Verificadas estas condições, o prazo de reinvestimento suspende-se desde a data da interposição da ação judicial até à respetiva extinção da instância. Caso a decisão judicial seja favorável ao sujeito passivo, este dispõe de um prazo adicional de 12 meses, contados do trânsito em julgado, para concretizar o reinvestimento.

2.5. Taxa reduzida de IRS sobre rendimentos prediais (categoria F)

O que é: taxa de tributação autónoma de IRS reduzida de **10%** sobre rendimentos prediais (tributados na categoria F) decorrentes de contratos de arrendamento para habitação com rendas moderadas.

Âmbito temporal: rendimentos auferidos até **31 de dezembro de 2029**, incluindo contratos em vigor.

Notas importantes:

- A taxa reduzida não prejudica a aplicação de regimes mais favoráveis (*e.g.*, isenção do RSAA, reduções por duração do contrato);
- Nos casos em que os rendimentos prediais estejam sujeitos a retenção na fonte, a taxa aplicável também é reduzida para **10%**.

Tabela comparativa – taxas de tributação sobre rendimentos prediais:

Regime	Taxa aplicável	Condição
Taxa geral de IRS (tributação autónoma)	25%	Rendimentos prediais sem condições especiais
Taxa reduzida Pacote 2026	10%	Arrendamento com renda moderada (até 31/12/2029)
Isenção RSAA	0%	Contratos ao abrigo do RSAA
Reduções por duração do contrato	Até 5%	Contratos ≥ 20 anos (regime geral do IRS)



2.6. Exclusão de 50% dos rendimentos prediais em IRC e IRS (categoria B)

O que é: os rendimentos prediais de contratos de arrendamento para habitação com rendas moderadas são considerados apenas em **50%** do respetivo montante, quando obtidos por sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) ou de IRS com contabilidade organizada (categoria B).

Vigência: rendimentos auferidos até **31 de dezembro de 2029**.

Alerta prático:

Medida particularmente relevante para sociedades e investidores institucionais com carteiras de imóveis de arrendamento, representando uma redução efetiva da carga fiscal na exploração de imóveis para habitação a rendas moderadas.

2.7. Tributação reduzida dos participantes em OIA

O que é: redução da tributação dos rendimentos auferidos pelos participantes ou acionistas de Organismo de Investimento Alternativo (OIA) com imóveis em arrendamento ou subarrendamento habitacional ao abrigo do RSAA ou regimes equiparados.

Benefícios concretos:

- Taxa de **5%** sobre rendimentos distribuídos por OIA na proporção dos rendimentos de contratos elegíveis;
- Exclusão parcial de tributação dos restantes rendimentos (entre **2,5% e 30%**), em função da percentagem do ativo elegível;
- OIA com ativo elegível superior a **25%** do total: redução de **25%** da taxa de Imposto do Selo (IS) sobre o valor líquido global (VLG).

Condições:

- OIA constituídos ou convertidos até **31 de dezembro de 2029**;
- Ativo composto em pelo menos **5%** por imóveis ao abrigo do RSAA.

2.8. Aumento do limite de dedução de rendas em IRS

O que é: aumento progressivo do limite de dedução dos encargos com rendas em sede de IRS.

Ano	Limite de dedução
2026	900 EUR
A partir de 2027	1000 EUR

2.9. Agravamento de IMT para não residentes

O que é: aplicação de uma taxa de IMT de **7,5%** na aquisição, por não residentes, de prédio urbano ou fração autónoma destinada exclusivamente a habitação.

Situações de exclusão do agravamento:

- O imóvel é destinado a arrendamento habitacional com renda moderada no prazo máximo de **seis meses** após a aquisição, por um período não inferior a **36 meses** (seguidos ou interpolados) nos primeiros cinco anos;
- O adquirente foi residente fiscal em Portugal no passado ou adquire residência fiscal no prazo de **dois anos** após a aquisição.

Alerta prático:

Os investidores não residentes que pretendam adquirir imóveis habitacionais em Portugal devem avaliar cuidadosamente as vias de exclusão do agravamento de IMT – designadamente a afetação ao arrendamento a renda moderada ou a obtenção de residência fiscal nos dois anos subsequentes à aquisição.



2.10. Isenção de IMT e IS na compra da primeira habitação

O que é: benefícios fiscais em IMT e IS na primeira aquisição de prédio urbano ou fração autónoma destinados exclusivamente a HPP, quando se trate de habitações de custos controlados (HCC), *i.e.*, habitações construídas ou reabilitadas com apoio do Estado, nos termos da [Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro](#).

Benefícios e condições:

- Isenção de IMT, mediante deliberação da assembleia municipal, para a aquisição de imóveis de valor até 330 539 EUR, desde que preenchidos os requisitos legais relativos à afetação do imóvel e à qualificação como HCC;
- Dedução à coleta no âmbito da verba 1.1 da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS), relativamente à aquisição desses mesmos imóveis.

Alerta prático:

Estes benefícios dependem de deliberação da assembleia municipal, o que implica variabilidade territorial. Os promotores e adquirentes devem confirmar junto do município competente a aplicabilidade destes benefícios antes de estruturarem a operação.



2.11. Extensão do prazo de pagamento do IMT

O que é: o prazo de pagamento do IMT é alterado, podendo agora ser pago nos 30 dias seguintes ao dia da respetiva liquidação.

Alerta prático: esta alteração surge como uma verdadeira surpresa legislativa, uma vez que não estava prevista na Lei de Autorização Legislativa. Estava norma deverá ter aplicação geral (*i.e.*, mesmo em casos não abrangidos pelas medidas deste Pacote 2026), mas antecipam-se algumas dificuldades práticas, principalmente em transações sucessivas de imóveis.

Em resumo – incentivos fiscais:

O Pacote 2026 oferece um leque alargado de incentivos: IVA a 6% para empreitadas, taxa de IRS de 10% sobre rendimentos prediais, exclusão de 50% em IRC/IRS categoria B, isenção total no RSAA, tributação favorável via OIA, exclusão de mais-valias por reinvestimento em arrendamento e benefícios fiscais articulados nos CIA. A generalidade dos incentivos fiscais vigora até 31 de dezembro de 2029.

3. CIA e RSAA

3.1. CIA

O que é: contratos celebrados entre o Estado (IHRU, I.P.) e investidores privados, com vigência até **25 anos**, visando a promoção estruturada do arrendamento habitacional a rendas moderadas.

<p>Conteúdo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Benefícios a atribuir e as condições da sua atribuição; • Limites de renda aplicáveis e a possibilidade de atualização anual da renda; • Imóveis que constituem o seu objeto; • Área de construção de edifícios a destinar a arrendamento habitacional.
<p>Condições de elegibilidade – imóvel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A área de construção de edifícios a destinar a arrendamento habitacional deve corresponder, pelo menos, a 700/1000 da totalidade da área de construção abrangida, podendo o remanescente ser afeto a usos complementares ou compatíveis com a habitação; • O valor mensal da renda dos contratos de arrendamento habitacional não pode exceder os limites máximos legalmente definidos (renda mensal moderada).

<p>Condições de elegibilidade – investidor</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Capacidade técnica e de gestão; • Contabilidade regularmente organizada; • Não ter lucro tributável determinado por métodos indiretos; • Apresentar situação fiscal e contributiva regularizada.
<p>Obrigações do investidor</p>	<ul style="list-style-type: none"> • O investidor não pode transmitir os imóveis objeto do CIA afetos a arrendamento habitacional, salvo se essa transmissão ocorrer em simultâneo com a transmissão da posição contratual; • O investidor envia ao IHRU, I.P., um relatório anual da execução do contrato de investimento; • O investidor tem de cumprir as obrigações estabelecidas no CIA e as obrigações legais, designadamente, as tributárias e contributivas.
<p>Prazo de afetação a arrendamento</p>	<ul style="list-style-type: none"> • No caso de imóveis (terrenos ou prédios) a construir ou reabilitar – cinco anos a contar da assinatura do CIA; • No caso de prédios (urbanos ou mistos) ou frações autónomas já existentes – um ano a contar da assinatura do CIA; • As habitações devem ser objeto de contrato de arrendamento durante o período mínimo de oito meses por cada ano completo de vigência do CIA, salvo impedimento justificado.

Limite de renda (renda mensal moderada)	2300 EUR – duas vezes e meia o valor da retribuição mínima mensal prevista para 2026 (atualizado de acordo com o fator de atualização do NRAU).
Estabilidade contratual/ /Reequilíbrio	Alterações legislativas ou regulamentares que alterem o regime de fixação e atualização de rendas ou outro regime contratual relevante, afetando o equilíbrio económico-financeiro dos contratos celebrados ao abrigo de um CIA, conferem ao investidor o direito a indemnização.
Resolução	<p>O IHRU, I.P., pode propor a resolução do CIA por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incumprimento das condições estabelecidas no contrato, por facto imputável ao investidor; • Incumprimento de outras obrigações fiscais e contributivas; • Recusa injustificada de fornecer informações e documentos comprovativos do cumprimento das condições e deveres relativos à afetação ao arrendamento ou aos requisitos de transmissão da posição contratual. <p>A resolução implica a perda dos benefícios fiscais atribuídos.</p>

Transmissão do CIA	<p>A posição contratual pode ser transmitida desde que:</p> <p>(i) todos os imóveis afetos sejam objeto de alienação na totalidade ao transmissário; (ii) o transmissário demonstre os requisitos de elegibilidade; e (iii) o contrato de transmissão inclua a assunção expressa de todas as condições e deveres pelo transmissário, sob pena de nulidade.</p> <p>O investidor tem de comunicar ao IHRU, I.P., com a antecedência de 20 dias, as propostas de alienação dos imóveis afetos ao arrendamento habitacional nos termos do CIA, demonstrando a verificação dos requisitos estabelecidos.</p> <p>A transmissão da posição contratual tem de ser autorizada mediante despacho do membro do Governo responsável pela área da Habitação, mediante proposta do IHRU, I.P.</p>
Registo predial da autorização	<p>A autorização para transmissão dos imóveis afetos ao CIA configura um ónus sujeito a registo predial, a promover pelo IHRU, I.P..</p>

Benefício fiscal	Âmbito	Observações
Isenção de IMT e IS	Aquisição de terrenos e prédios para construção ou reabilitação ou prédios urbanos, mistos e/ou frações autónomas.	Depende de deliberação municipal, sob proposta da câmara municipal
Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	Até oito anos a contar da aquisição (inclusive)	Depende de deliberação municipal, sob proposta da câmara municipal
Redução de 50% da taxa de IMI	Até cinco anos após o período de isenção (prorrogáveis)	Depende de deliberação municipal, sob proposta da câmara municipal
Isenção de Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)	Durante toda a vigência do CIA	Automática
Taxa reduzida de IVA	Empreitadas de construção ou reabilitação	Verba 2.42.2 da Lista I do CIVA

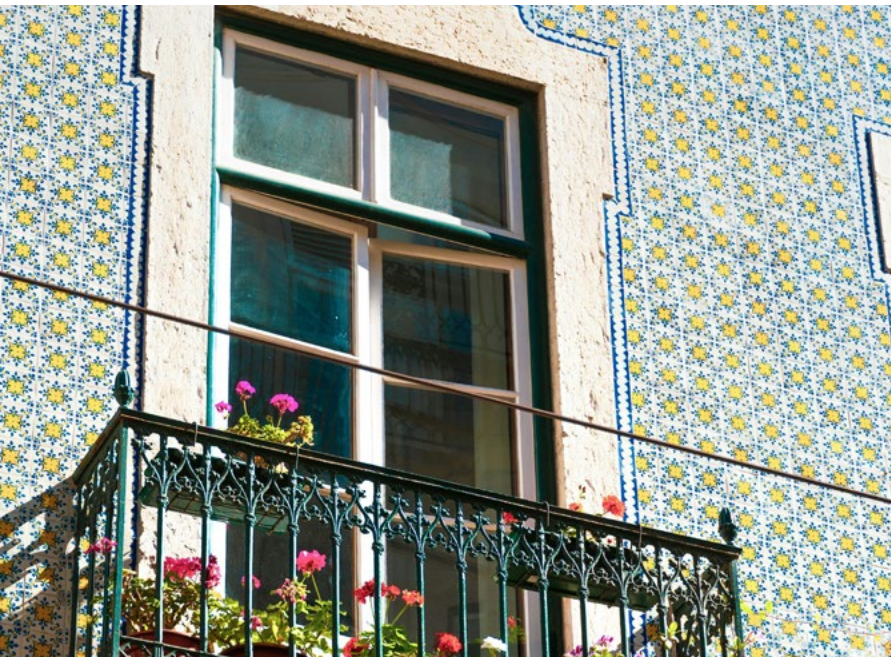
Benefício fiscal	Âmbito	Observações
Restituição de 50% do IVA	Serviços de arquitetura, engenharia, projetos e estudos (encontram-se excluídos os projetos e estudos de obras de urbanização)	—
Redução de 50% do IS	Taxa da verba 29.2 da TGIS, aplicável aos OIA	Em função da proporção de ativos elegíveis

Alerta prático:

A aplicação prática dos benefícios fiscais deste regime suscita algumas dúvidas, que seria conveniente o Governo esclarecer. A título de exemplo, não é claro de que forma os benefícios dos CIA ao nível do IMI se compatibilizam com o Regime Financeiro das Autarquias Locais (RFAL). A principal questão prende-se com o facto de o legislador fiscal ter previsto uma isenção de IMI que poderá durar até oito anos e uma redução da taxa de IMI de 50% pelo período remanescente do CIA, o que parece dificilmente compatível com as normas do RFAL, que preveem que os benefícios fiscais não deverão ser concedidos por períodos superiores a cinco anos, sendo renováveis apenas uma vez por igual período.

3.2. RSAA

O que é: regime que substitui o anterior [Programa de Apoio ao Arrendamento \(PAA\)](#), estabelecendo as condições para que contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional se qualifiquem como “contratos de arrendamento acessível”, com regime fiscal favorável.



<p>Âmbito</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Contratos de arrendamento; • Arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional de prédios urbanos ou mistos; • Programas aprovados pelos municípios e entidades intermunicipais para o incentivo à oferta de habitação em modalidade de arrendamento acessível.
<p>Finalidades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Residência permanente; • Residência temporária, no caso de contratos para fim especial transitório (totalidade ou parte da habitação).
<p>Limite máximo de renda mensal</p>	<p>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 (INE) para o concelho do locado, podendo tomar em consideração as características especiais dos imóveis (como nível de eficiência energética e estacionamento privativo).</p>

Atualização do limite de renda	Os limites máximos de renda são atualizados automaticamente de acordo com o coeficiente de atualização anual resultante da variação índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses.
Encargos excluídos do limite	Os limites máximos de renda não incluem as despesas ou encargos devidos.
Prazos mínimos	Os contratos para residência permanente têm prazo mínimo de três anos. Os contratos para residência temporária têm prazo mínimo de três meses, podendo ser renovados desde que a finalidade temporária se mantenha.
Programas municipais	O regime fiscal do RSAA aplica-se igualmente aos contratos celebrados no âmbito de programas municipais de arrendamento acessível aprovados por municípios ou entidades intermunicipais, desde que observados os limites máximos de renda e os prazos mínimos de contrato.
Arrendamento acessível público	As entidades públicas podem celebrar contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional ao abrigo do RSAA, relativos a imóveis que não se encontrem vinculados ao regime de arrendamento apoiado ou a outro regime especial de arrendamento público.



Benefícios fiscais do RSAA:

- **Isenção de tributação** em IRS e IRC sobre os rendimentos obtidos ao abrigo de contratos elegíveis (incluindo os contratos em programas municipais de arrendamento acessível).

Nota sobre englobamento: caso o contribuinte opte pelo englobamento dos rendimentos prediais, os rendimentos isentos ao abrigo do RSAA são obrigatoriamente englobados para determinação da taxa aplicável aos restantes rendimentos.

Principais diferenças do novo RSAA em relação ao Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA):

- **Eliminação da candidatura do arrendatário e da burocracia associada (inscrição do alojamento, ficha do alojamento, certificados):** o regime deixa de ser centrado na relação entre arrendatário e programa e passa a centrar-se apenas nas condições objetivas do contrato (renda e prazo);
- **Eliminação dos seguros obrigatórios:** desaparece um dos principais fatores de complexidade e custo do PAA;
- **Eliminação dos limites de rendimento do arrendatário e da taxa de esforço:** o RSAA é neutro quanto ao perfil económico do arrendatário arrendatário – o benefício fiscal é do senhorio, não estando condicionado à situação financeira de quem arrenda;
- **Redução dos prazos mínimos:** de cinco anos para três anos na residência permanente; de nove meses para três meses na residência temporária;



- **Abertura do subarrendamento a entidades privadas:** ao contrário do PAA, que restringia o arrendamento para subarrendamento ao IHRU, I.P.;
- **Procedimento de enquadramento simplificado:** são apenas submetidos até 15 de janeiro do ano seguinte dois documentos na plataforma eletrónica do IHRU, I.P., pelo senhorio (ou, opcionalmente, pelo município, em caso de programa municipal), com efeitos fiscais automáticos, após a comunicação do IHRU, I.P., à AT.

Tabela – benefícios para OIA/Organismo de Investimento Coletivo (OIC)
no âmbito do RSAA:

Benefícios	Condições
<ul style="list-style-type: none"> · Distribuição de resultados a participantes: tributação à taxa de 5% em sede de IRS e IRC na proporção dos rendimentos resultantes de contratos elegíveis; · Tributação parcial dos restantes rendimentos distribuídos, sendo excluídos proporcionalmente entre 2,5% e 30% do rendimento, consoante percentagem de ativos com contratos ao abrigo do RSAA.* 	<p>O OIA tem de ser constituído (ou os seus documentos constitutivos têm de ser alterados) até 31 de dezembro de 2029.</p> <hr/> <p>Os documentos constitutivos do OIA devem prever que 5% do ativo é constituído por imóveis que sejam objeto de contratos celebrados ao abrigo do RSAA (ou outros diplomas que promovam o arrendamento acessível, legalmente qualificados como similares).</p> <p>O OIA pode ter direito de propriedade ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre estes imóveis.</p> <hr/> <p>No prazo de um ano após a constituição do OIA ou da alteração dos documentos constitutivos, o OIA tem de deter efetivamente os 5% de ativos que sejam objeto de contratos celebrados ao abrigo do RSAA (ou diploma similar), sendo atendível o valor do balanço relativo ao último dia do período de tributação imediatamente anterior ao dos rendimentos auferidos.</p>
<p>Redução de 25% do IS sobre o VLG do OIA.</p>	<p>Quando a percentagem de ativo elegível > 25% do total do ativo.</p>

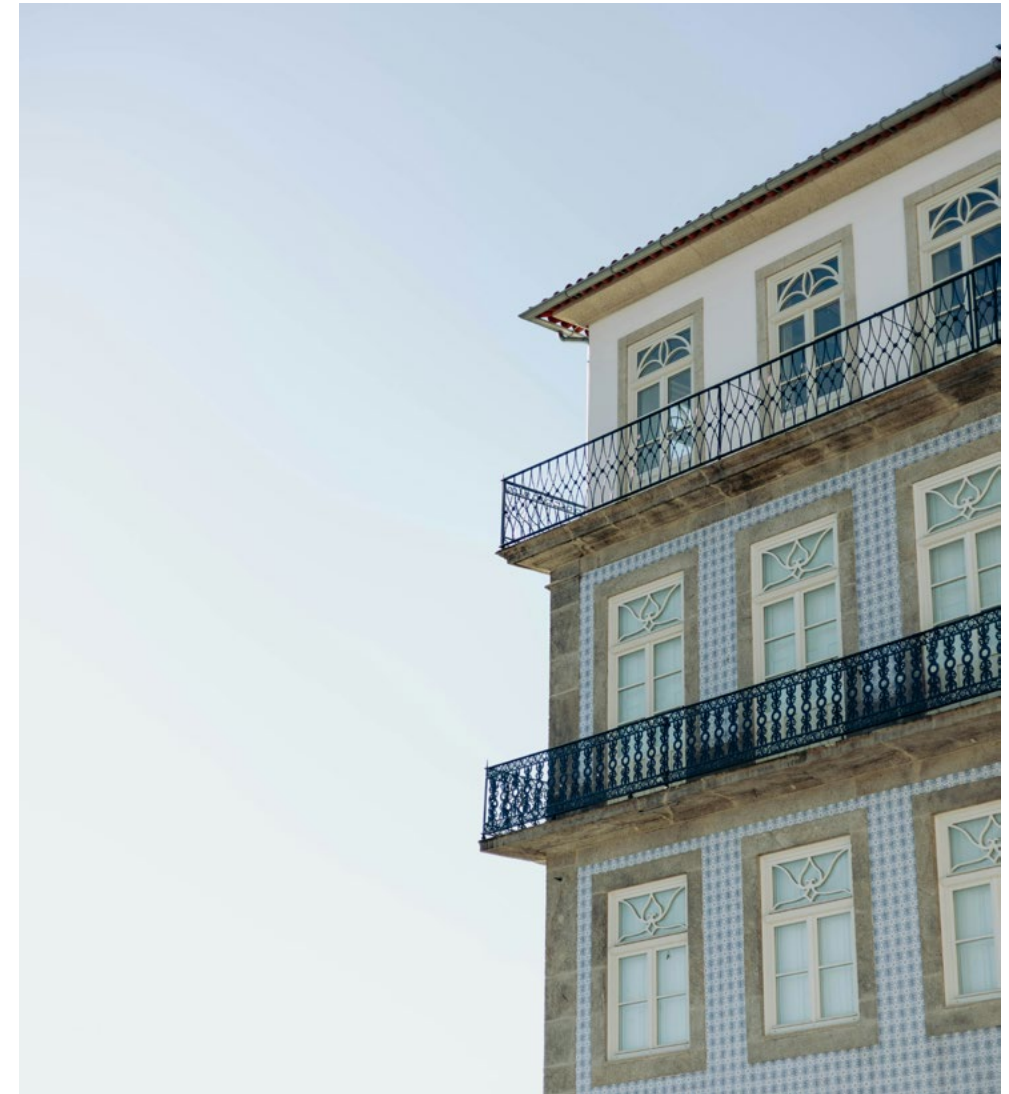
* Percentagem de exclusão a considerar:

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%

Disposição transitória: as referências ao anterior PAA e ao [Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio](#), consideram-se reportadas ao RSAA, mantendo-se os efeitos fiscais dos contratos anteriores.

Alerta prático:

O RSAA é a opção fiscalmente mais favorável para senhorios particulares (isenção total de IRS), desde que cumpridos os limiares de renda ($\leq 80\%$ da mediana do INE) e os prazos mínimos contratuais. O regime do RSAA deve ser comparado com a taxa reduzida de 10% para determinar a solução mais adequada a cada caso.



Contacte-nos

A Morais Leitão está disponível para prestar qualquer esclarecimento adicional relativamente a estas matérias.

Com os nossos cumprimentos,

as equipas de [fiscal](#), de [corporate imobiliário e turismo](#) e de [urbanismo e ordenamento do território](#).



MORAIIS LEITÃO

GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA & ASSOCIADOS

MORAIIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA & ASSOCIADOS

Sede

LISBOA
Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
T +351 213 817 400
F +351 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

PORTO

Avenida da Boavista, 3265 – 4.2
Edifício Oceanvs
4100-137 Porto
T +351 226 166 950 - 226 052 380
F +351 226 163 810 - 226 052 399
mlgtsporto@mlgts.pt

FUNCHAL

Av. Arriaga, n.º 73, 1.º, Sala 113
Edifício Marina Club
9000-060 Funchal – Portugal
T +351 291 200 040
F +351 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

SINGAPURA

9 Raffles Place
#25-02 Republic Plaza
Singapore 048619
T +65 6349 2284
geral.sg@ml.pt

mlgts.pt

ALC AVOGADOS

LUANDA

Masuika Office Plaza
Edifício MKO A, Piso 5, Escritório A/B
Talatona, Município de Belas
Luanda – Angola
T +244 926 877 476/8/9
T +244 926 877 481
geral@alcadvogados.com

alcadvogados.com

MDR AVOGADOS

MAPUTO

Avenida Marginal, 141, Torres Rani
Torre de Escritórios, 8.º piso
Maputo – Moçambique
T +258 21 344000
F +258 21 344099
geral@mdradvogados.com

mdradvogados.com

VPQ AVOGADOS

PRAIA

Edifício BAIcenter, 3.º esq.
Praia – Cabo Verde
T +238 350 06 45
T +238 350 06 46
geral@vpqadvogados.com

vpqadvogados.com

CMA – CARLA MONTEIRO & ASSOCIADOS

SANTA MARIA

Entrada de Santa Maria
Prédio Club One, 2.º Esq.
Cx. Postal n.º 107
Santa Maria – Cabo Verde
T +238 242 25 10
info@cmalex.net

cmalex.net

JLA, AVOGADOS E CONSULTORES

DÍLI

Av. Presidente Nicolau Lobato,
Timor Plaza, CBD 3, Level 2, 202
Díli – Timor-Leste
T +670 777 201 01
enquiries@jla.tl

jla.tl

LUPI & ASSOCIADOS

MACAU

Avenida Comercial de Macau
No. 301-355
Edifício FBC 17.º Floor E
Macau – Macau SAR
T +853 2838 9184
info@joseilupi.com

joseilupi.com

