CONFEDERAÇÃO
DO COMÉRCIO E SERVIÇOS
PORTUGAL

CIRCULAR

GABINETE JURÍDICO-FISCAL

N/REFª: 107/2025
DATA: 31/12/2025

Assunto: **Lei do OE/2026 e Incentivos à Habitação**

Exmos. Senhores,

Para conhecimento, junto enviamos a Circular nº 12/2025 do nosso Gabinete Fiscal, sobre o assunto em epígrafe.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Vieira

Secretária-Geral

N.º 12/2025 30 de dezembro

CIRCULAR

N. Pinto Fernandes, J. Durão & Associados, Consultores Fiscais, Lda.

EDITORIAL

Uma Odisseia Fiscal em finais de Outono

Numa bela, ou talvez apenas berrante, manhã de fim de Outono, que se anunciara em tons de cinzento lúgubre, mas que, traiçoeiramente, se abriu para um sol de escárnio, haverá epopeia mais prosaica e intrinsecamente portuguesa do que a demanda por um Serviço de Finanças? Este é o relato, não de um passeio no parque, mas de uma autêntica viagem ao cerne da máquina burocrática, pontuado pela ironia do destino e pela diligência cega da Administração Tributária.

Ato I: A Longa Gesta da Dívida Imaginária

A cena desenrola-se a 4 de dezembro, no recanto pitoresco do Serviço de Finanças 11. O rastilho da discórdia, porém, foi aceso há uns longínquos 18 anos, em 2007. Tratava-se da venda de um imóvel destinado a habitação própria, onde o contribuinte, qual noviço cumpridor, reinvestiu, no prazo legal, o produto dessa venda em novo imóvel com o mesmo fim. Mas a AT, sempre

LEI DO OE/2026 E INCENTIVOS À HABITAÇÃO

Aguarda publicação a Lei que aprova o Orçamento do Estado para 2026, já promulgada pelo Senhor Presidente da República.

De acordo com a versão consolidada disponível no site da Assembleia da República, tal como era previsível, as medidas fiscais previstas na Proposta de Lei n.º 37/XVII/1 foram aprovadas na sem alterações significativas, pelo que remetemos para a nossa Circular de Outubro, na qual analisámos as propostas apresentadas.

As alterações efetuadas, não contempladas na inicial Proposta de Lei, são pouco significativas, referindo-se as seguintes:

Em sede de IRS, é alargado o âmbito do incentivo pela exigência de fatura, previsto no artigo 78.º- F a alguns setores relacionados com a cultura.

No que se refere ao IRC, as compensações devidas ao trabalhador pelas despesas adicionais com a prestação de trabalho em regime de teletrabalho passam a ser considerados gastos do período de tributação, até ao limite de 15 % das despesas com o pessoal contabilizadas a título de remunerações e passam a são consideradas, para efeitos da determinação do lucro tributável, em valor correspondente a 110 % (artigo 43.º).

PROPOSTA DE LEI N.º 47/XVII/1.ª

O Governo apresentou à Assembleia da República a Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª, pedindo uma autorização legislativa para alteração ao Código do IVA, ao Código do IRS, ao EBF e ao Código do IMT.

Adicionalmente, o Governo propõe a criação do regime dos contratos de investimento para arrendamento (CIA), o regime

Rua Padre Luís Aparício, n.º 11-1.º- B - 1150-248 LISBOA
T. +351 213 523 862 F. +351 213 576 181(chamada para a rede fixa nacional) E-mail: geral@pffd.pt

ciosa e zelosa, quiçá até em excesso, da aplicação literal da lei, desdobrou-se numa coreografia de pedidos de esclarecimento, rejeitando com a soberba do cargo toda a evidência apresentada. Em suma, ignorou o manifesto, desconsiderou um empréstimo e deu início à conhecida e infindável procissão processual.

Seguiu-se o calvário: a Reclamação Graciosa, indeferida com a impiedade de um édito real pela Direção de Finanças de Lisboa; o Recurso Hierárquico, que confirmou a decisão anterior com uma certeza que só a auto-referência confere, atirando o pobre contribuinte para o derradeiro reduto da esperança – o Tribunal Tributário de Lisboa.

A Justiça, essa dama lenta e caprichosa, fez-se. Em tempo. Tempo geológico, entenda-se! Foi preciso esperar até 2025 para que o Tribunal, num rasgo de bom senso tardio, lhe viesse dar razão. Entretanto, o contribuinte não ficou a mofar: passou pelo martírio das execuções fiscais, penhoras de salários e demais rituais sumptuosos que acompanham estes momentos gloriosos do árduo e zeloso trabalho da diligente AT.

Abre-se aqui um parêntesis: a execução da sentença favorável originou uma liquidação corretiva do IRS de 2007, com a sua emblemática Demonstração de Acerto de Contas, atempadamente paga, claro está.

Ato II: O Labirinto do Arquivamento

de restituição parcial do IVA suportado em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente e o regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA).

Este conjunto de medidas visa favorecer diretamente toda a cadeia de valor do mercado imobiliário, através da redução da tributação quer sobre os agentes económicos responsáveis pelo aumento da oferta habitacional, quer sobre as famílias da classe média, reduzindo os custos inerentes à aquisição e ao arrendamento de imóveis para habitação.

As medidas propostas aplicam-se:

a) À construção, reabilitação e aquisição de imóveis destinados à habitação ou ao arrendamento ou subarrendamento habitacional;

b) Ao arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional;

c) Aos participantes ou acionistas em organismo de investimento alternativo, previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º do Regime da Gestão de Ativos aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, na sua redação atual, que incluam no seu ativo imóveis destinados a arrendamento ou subarrendamento habitacional.

Para o efeito, apenas se consideram os imóveis cujo valor de aquisição para habitação ou de renda mensal seja considerado moderado, ou seja, não excedam os seguintes limites:

a) No caso da renda mensal moderada, 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal prevista para 2026 (€ 2 300,00);

b) 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 (€ 648 022,00).

Para o mesmo efeito, considera-se como valor de aquisição ou de renda mensal, a totalidade do valor pago pelo prédio urbano, prédio misto ou fração autónoma

no âmbito da transação ou do contrato de arrendamento, acrescido do valor correspondente aos bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização, ainda que, em qualquer caso, sejam objeto de negócios jurídicos distintos.

Rua Padre Luís Aparício, n.º 11-1.º- B - 1150-248 LISBOA
T. +351 213 523 862 F. +351 213 576 181(chamada para a rede fixa nacional) E-mail: geral@pffd.pt

Com a naturalidade de quem pensa que o bom senso impera (que ingenuidade!), o contribuinte esperava ver o processo executivo extinto e banido das memórias fiscais. Qual não é o seu espanto, o processo mantém-se, qual fantasma burocrático, com uma dívida pendente.

Na senda das modernices administrativas e do reforço para o uso dos canais alternativos de contacto (leia-se, impessoais e labirínticos), recorreu ao "e-balcão". O esclarecimento e a resolução fornecida foram de uma hilariante concisão: "Dirija-se ao Serviço de Finanças". Magnífico! A tecnologia a poupar tempo, mas não o passo.

Bem-mandado, agendou a visita. No próprio dia, a cereja no topo do bolo: um telefonema da AT a informar que o funcionário não estaria. A alternativa? "Pode ir, sem hora, nos dois dias seguintes." Um convite à aventura sem mapa e sem garantias.

Ato III: O Diálogo dos Surdos

E é assim que, pelas 10 horas do dia 4 de dezembro, se desenrola mais um episódio desta novela fiscal. Aten-dimento: 45 minutos depois. Não foi mau. O mau foi a resposta!

O funcionário, de correção irrepreensível e inócua, deu razão ao contribuinte, mas... não podia fazer nada! Mandou-o colocar a questão no "e-balcão". Perante a indignação justificada do contribuinte que já viera de lá, a saída airosa: teria de apresentar um requerimento formal a expor a situação. Só

No caso de aquisição em regime de compropriedade ou, no caso de arrendamento, sendo vários os arrendatários, os limites são aferidos pelo montante correspondente à totalidade do valor. No caso de arrendamento, considera-se o valor anual, dividido pelo número de meses decorridos em cada ano.

De uma forma sucinta, dá-se nota das principais alterações ao nível dos diversos impostos.

CÓDIGO DO IVA

Será alterada a regra de inversão do sujeito passivo, para passar a incluir os sujeitos passivos isentos sem direito à dedução.

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 imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou para arrendamento habitacional, cujo preço de venda ou valor de renda mensal não exceda os limites previstos, bem como dos prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento.

Para o efeito, é aditada a verba 2.42. à Lista I anexa ao Código do IVA que cessará a sua vigência a 31 de dezembro de 2032.

A aplicação da taxa reduzida fica sujeita a um conjunto de condições relacionadas com o prazo e valor de venda do imóvel e, no caso de arrendamento com, nomeadamente, o prazo de celebração do primeiro contrato de arrendamento e com o período de arrendamento.

CÓDIGO DO IRS

Em sede de IRS estão previstas as seguintes medidas:

1. 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, sujeita a algumas condições, nomeadamente:

a) Tem de ser celebrado contrato de arrendamento habitacional com renda mensal que observe o limite máximo definido;

b) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento tem de ser objeto de contrato ou

Rua Padre Luís Aparício, n.º 11-1.º- B - 1150-248 LISBOA
T. +351 213 523 862 F. +351 213 576 181(chamada para a rede fixa nacional) E-mail: geral@pffd.pt

então, o Serviço de Finanças consultaria a Justiça Tributária e, uma vez confirmada a situação, quiçá por decreto divino, seria promovido o arquivamento.
Parece que não temos uma AT, mas sim uma confederação de "capelinhas" desconexas: a eletrónica que atira para a presencial; a presencial que remete para a eletrónica; e a Justiça Tributária, essa entidade quase mítica, que tem de dar instruções à AT presencial, que reencaminha para a eletrónica... e no centro disto tudo, o bom do contribuinte, obrigado a apurar estas minudências e a viver contente, pagando os impostos que deve e, se não for persistente ao nível do mártir, aqueles que não deve.
O nível de persistência, sublinhe-se, tem de ser elevado, roçando o patamar do heroísmo, pois pode ser coisa para 18 anos mais o tempo indeterminado que falta para ver o processo, finalmente, sepultado.
Chegamos, pois, ao caricato e delicioso clímax: uma AT que promove liquidações ilegais, não as corrige em duas instâncias internas, é confrontada com a ilegalidade gritante por um Tribunal, e, ainda assim, o contribuinte tem de se pôr de joelhos e rogar à soberana AT que extinga um processo de execução de uma dívida que já não existe.
Tudo isto é um regalo para a alma! Que bela e proveitosa manhã esta, passada num Serviço de Finanças da Capital

contratos de arrendamento habitacional, durante, pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos após o reinvestimento;

c) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja objeto de contrato de arrendamento cuja renda mensal exceda os limites máximos previstos, nos primeiros cinco anos após o reinvestimento;

d) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento não pode ser alienado, a título oneroso ou gratuito, no prazo de cinco anos contados do reinvestimento ou, se posterior, da data de realização da mais-valia.

2. 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 que passa para € 900 já no próximo ano e para € 1 000,00 a partir de 2027.

CÓDIGO DO IMT

Para os não residentes, a taxa de IMT passa a ser de 7,5% na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, não se aplicando qualquer isenção ou redução, salvo quando:

a) Tenha sido considerado residente para efeitos fiscais em território

a) nacional nos termos do artigo 16.º do Código do IRS;

b) Se torne residente para efeitos fiscais em território nacional, nos termos do artigo 16.º do Código do IRS, no prazo de dois anos contados da data de aquisição;

c) O imóvel seja destinado ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites previstos e no prazo de seis meses contados da data de aquisição e seja arrendado em, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a aquisição.

d) Quando se verifiquem as situações previstas nas alíneas b) e c) a Autoridade Tributária e Aduaneira restitui, a requerimento do interessado, o montante correspondente à diferença entre o imposto pago e o montante que resultaria da aplicação das taxas gerais.

Rua Padre Luís Aparício, n.º 11-1.º- B - 1150-248 LISBOA
T. +351 213 523 862 F. +351 213 576 181(chamada para a rede fixa nacional) E-mail: geral@pffd.pt

deste País que tanto se gaba da sua máquina fiscal!
***Post-scriptum**: O artigo 100º da Lei Geral Tributária é cristalino: a AT está obrigada à plena reconstituição da situação se o Tribunal der razão ao contribuinte, sem que este tenha de requerer, com penitência, a reposição da sua situação tributária.*

Novas Fiscais

Lei n.º 72/2025, de 23.12 - Transpõe a Diretiva (UE) 2024/1226 relativa à definição das infrações penais e das sanções aplicáveis à violação de medidas restritivas da União **Europeia.**

Lei n.º 70/2025, de 22.12 - Executa na ordem jurídica interna o artigo 38.º do Regulamento (UE) 2023/1113, relativo às informações que acompanham as transferências de fundos e de determinados criptoativos, e altera a Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto.

Decreto do Presidente da República n.º 124-A/2025, de 29.12 - Ratifica a Convenção entre a República Portuguesa e o Reino Unido da Grã-Bretanha e Irlanda do Norte para Eliminar a Dupla Tributação em Matéria de Impostos sobre o Rendimento e sobre as Mais-Valias e Prevenir a Fraude e a Evasão Fiscais, assinada em Londres, a 15 de setembro de 2025.

Resolução da Assembleia da República n.º 206-A/2025, de 29.12 - Aprova a Convenção entre a República Portuguesa e o Reino Unido da Grã-Bretanha e Irlanda do Norte para Eliminar a Dupla Tributação em Matéria de Impostos sobre o Rendimento e sobre as Mais-Valias e Prevenir a Fraude e a Evasão Fiscais, assinada em Londres, a 15 de setembro de 2025.

Decreto-Lei n.º 127/2025, de 9.12 - Altera o Código dos Regimes Contributivos do Sistema Previdencial de Segurança Social.

ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Organismos de investimento coletivo de apoio ao arrendamento

Prevê-se a alteração do regime fiscal dos organismos de investimento alternativo, nomeadamente 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.

AQUISIÇÃO DE HABITAÇÕES DE CUSTOS CONTROLADOS

Na primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, e quando se trate de habitações de custos controlados, nos termos previstos em regime próprio, os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem:

a) Isentar do IMT as aquisições cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º Código do IMT;
b) Aplicar as taxas referidas na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT às aquisições cujo valor exceda o valor máximo referido na alínea anterior.

RENDIMENTOS PREDIAIS NO ÂMBITO DO ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

A taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação cujo valor de renda mensal não exceda os limites previstos, auferidos até 31 de dezembro de 2029, é de 10%, salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável.

Para efeitos de IRC, os referidos rendimentos prediais, auferidos até 31 de dezembro de 2029, são considerados apenas em 50%.

Rua Padre Luís Aparício, n.º 11-1.º- B - 1150-248 LISBOA
T. +351 213 523 862 F. +351 213 576 181(chamada para a rede fixa nacional) E-mail: geral@pffd.pt

Decreto Regulamentar n.º 7/2025, de 9.12 - Altera o Decreto Regulamentar n.º 1-A/2011, de 3 de janeiro, que regulamenta o Código dos Regimes Contributivos do Sistema Previdencial de Segurança Social.

Portaria n.º 480-A/2025/1, de 30/12 - Procede à atualização anual do valor do indexante dos apoios sociais (IAS).

Acórdão (extrato) n.º 1013/2025, de 05.12 - Julga inconstitucional a norma constante do artigo 3.º, n.º 1, do Código do Imposto Único de Circulação, aprovado pela Lei n.º 22-A/2007, de 29 de junho, na redação resultante do Decreto-Lei n.º 41/2016, de 1 de agosto, na interpretação segundo a qual o imposto deve incidir sobre as pessoas em nome das quais se encontre registada a propriedade dos veículos, abstraindo de quem é o seu efetivo proprietário.

Despacho SEAF n.º 166/2025 – XXV, de 22.12 - Prorrogação do prazo de comunicação de faturas.

Despacho SEAF n.º 158/2025 – XXV, de 12.12 - Prorrogação do prazo de entrega da Modelo 62 – RIMG.

Despacho DG n.º 14572/2025, de 9.12 - Fusão do Serviço de Finanças Seixal 1 no Serviço de Finanças Seixal 2 passando a designar-se Serviço de Finanças do Seixal.

Ofício Circulado n.º 25094/2025, de 05.12 - IVA - Cálculo do volume de negócios para efeitos de IVA.

Ofício Circulado n.º 25092/2025, de 02.12 - IVA - Valor tributável na importação - atualização da tabela optativa das despesas acessórias – 2026.

CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL (CIA)

Podem ser concedidos benefícios fiscais, através de contrato de investimento para arrendamento (CIA), com um período de vigência de até 25 anos a contar da sua celebração.

Os benefícios previstos são, nomeadamente, os seguintes:

a) Isenção de IMT e Imposto do Selo na aquisição de terrenos para construção e outros prédios urbanos para construção ou reabilitação de imóveis destinados a arrendamento habitacional;
b) Isenção do IMI por um período de até 8 anos e redução de até 50 % da taxa de IMI no período remanescente de vigência do CIA;
c) Isenção de Adicional de IMI durante o período de vigência do CIA;
d) Taxa reduzida de IVA nas empreitadas;
e) Restituição de 50% do IVA nos serviços de arquitetura, projetos, etc.;
f) Redução de 50% do Imposto do Selo na proporção dos ativos afetos a arrendamento habitacional detidos por Organismo de Investimento Alternativo

REGIME DE RESTITUIÇÃO DO IVA

Podem beneficiar do regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente as pessoas singulares que adquiram diretamente os serviços de empreitada de construção, fora do âmbito do exercício de uma atividade empresarial ou profissional, cuja exigibilidade do IVA ocorra até 31 de dezembro de 2032. O regime aplica-se à aquisição de serviços de empreitada de construção de imóveis destinados a habitação própria e permanente do adquirente, cujo valor de aquisição do terreno ou, se superior, o valor patrimonial inscrito na matriz, acrescido dos custos de construção, não exceda os limites máximos previstos.

É elegível, para efeitos de cálculo da restituição, o IVA suportado nos serviços de empreitada de construção de imóveis abrangidos pelo presente regime em que tenha sido aplicada a taxa normal de imposto, que conste em faturas emitidas nos termos legais e cujos elementos tenham sido comunicados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 198/2012, de 24 de agosto.

Não é elegível a mera aquisição de materiais incorporados na construção do imóvel.

O pedido de restituição é apresentado, exclusivamente por transmissão eletrónica de dados, à Autoridade Tributária e Aduaneira, no prazo de 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização.

A Autoridade Tributária e Aduaneira procede à restituição no prazo máximo de 150 dias a contar da receção do pedido devidamente instruído, sendo que o montante a restituir corresponderá à diferença entre o montante do IVA efetiva e comprovadamente suportado à taxa

Rua Padre Luís Aparício, n.º 11-1.º- B - 1150-248 LISBOA
T. +351 213 523 862 F. +351 213 576 181(chamada para a rede fixa nacional) E-mail: geral@pffd.pt

	normal e aquele que resultaria da aplicação da taxa reduzida que incida sobre as despesas elegíveis. **REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (RSAA)** O regime simplificado de arrendamento acessível (RSAA) estabelece: a) Os requisitos mínimos a observar para que os contratos de arrendamento e subarrendamento sejam qualificados como "contratos de arrendamento acessível", para os fins previstos em lei ou regulamento; b) O regime fiscal aplicável aos contratos de arrendamento acessível; c) O regime aplicável aos programas municipais de arrendamento acessível; d) O regime aplicável aos contratos de arrendamento acessível celebrados por entidades públicas. Os rendimentos prediais dos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional que observem as condições estabelecidas estão isentos de tributação em IRS e IRC.

Rua Padre Luís Aparício, n.º 11-1.º- B - 1150-248 LISBOA
T. +351 213 523 862 F. +351 213 576 181(chamada para a rede fixa nacional) E-mail: geral@pffd.pt