CISION
ADVOCATUS
Meio: Imprensa
País: Portugal
Área: 468cm²
Âmbito: Outros Assuntos
Period.: Mensal
Pág: 16
01-09-2026
ID: 124867140

CONSTRUIR PORTUGAL: UMA REFORMA CORAJOSA, ENTRE O MÉRITO E A INCERTEZA

"Interessa agora manter a finalidade a que a Reforma se propôs, não subvertendo o objetivo último do regime: promover a habitação como uma prioridade"

Salomé Corte-Real
Co-responsável do departamento de Direito Fiscal da SRS Legal

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, que aprovou o pacote "Construir Portugal" ("DL") configura a mudança mais significativa no enquadramento fiscal da habitação em Portugal dos últimos tempos. A reforma merece aplauso: é coerente, ambiciosa e finalmente alinha os incentivos fiscais com o objetivo de aumentar a oferta habitacional a preços moderados.

Os méritos são claros: o IVA a 6% na construção e reabilitação para habitação própria permanente ou arrendamento a preços moderados ataca diretamente o custo da promoção; a restituição parcial de IVA a particulares e a exclusão de mais-valias por reinvestimento em arrendamento estimulam quem já tem imóveis a colocá-los no mercado. A taxa de IRS de 10% sobre rendas moderadas, a exclusão de 50% dos rendimentos prediais em IRC e IRS, os Contratos de Investimento para o Arrendamento (CIA), o RSAA e os incentivos aos OIA compõem um ecossistema fiscal coerente. O reforço da dedução de rendas em IRS completa o quadro do lado da procura. É, globalmente, uma reforma positiva e bem-vinda.

Nem tudo, porém, ficou resolvido.

Em sede de IVA, por exemplo, o facto de a aplicação retroativa do regime desde 1 de janeiro de 2026 estar condicionada à opção conjunta do prestador e do adquirente introduz, na prática, um elemento de negociação entre partes com interesses nem sempre convergentes.

Também o Ofício-Circulado n.º 25117 da AT, sobre a extensão da regra de inversão do sujeito passivo aos serviços de construção civil abrangidos pelo DL, vai além da letra da lei: a AT exige alvará ou certificado de empreiteiro para a inversão se aplicar, excluindo prestadores sem essa habilitação formal, opção que restringe injustificadamente (e ilegalmente) o universo de aplicação deste mecanismo – na prática, o mesmo serviço pode ou não beneficiar da inversão consoante a habilitação administrativa do prestador. Para além de se tratar de uma condição que não encontra suporte na lei, põe em causa a segurança jurídica dos contribuintes, existindo o risco de a AT poder vir a aplicar este entendimento a factos ocorridos antes da entrada em vigor deste regime.

Também não é despiciendo o facto de a AT ter tido a necessidade de emitir dois extensos ofícios em sede de IVA, o que aparenta ser sintoma de que o diploma deixou zonas cinzentas relevantes.

Acresce que a generalidade dos benefícios é temporária, cessando num horizonte que se afigura curto para investimento imobiliário de médio prazo. E, apesar de a AT ter esclarecido que a não afetação a habitação própria e permanente pelo adquirente não penaliza o promotor, a prática recomendada continua a ser a obtenção de declarações de responsabilidade, sinal de que a segurança jurídica ainda não é total.

Sem prejuízo das dificuldades que se antecipam na implementação dos benefícios em questão, este novo regime representa um investimento fiscal sério na habitação, com efeitos que os profissionais do setor já sentem no desenho de operações e contratos. Que a AT continue a clarificar por ofício o que a lei deixou em aberto pode ser sinal de maturidade administrativa, desde que não se utilize esta via para dificultar a aplicação do regime ou como forma de criar lei. O caminho está certo; interessa agora manter a finalidade a que a Reforma se propôs, não subvertendo o objetivo último do regime: promover a habitação como uma prioridade. ■