

**MORAIS LEITÃO**

**GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA  
& ASSOCIADOS**

mlgts.pt

**MUTUAL FUND OPPORTUNITIES IN  
PORTUGAL'S NEW  
HOLDING GOVERNMENT POLICY**

**Investment Strategies for Affordable Holding**

**16 de Abril de 2026**

**LexMundi**  
Member



# ÍNDICE

**1.** ORGANISMOS DE  
INVESTIMENTO COLETIVO

**2.** CONTRATOS DE  
INVESTIMENTO PARA  
ARRENDAMENTO

**3.** REGIME SIMPLIFICADO DE  
ARRENDAMENTO  
ACESSÍVEL

**4.** BREVE APONTAMENTO SOBRE IVA

**5.** PONTOS DE CONVERSA

2



## 1. OIC

### O QUE JÁ EXISTE

#### Organismos de Investimento Coletivo (OIC)



#### Fundos



#### Sociedades de Investimento (SICs)

#### Tributação

Ambos beneficiam de um regime fiscal especial: estão sujeitos a IRC, mas são na prática tendencialmente transparentes, uma vez que a maioria dos tipos de rendimento relevantes não é tributada ao nível do OIC.

A tributação está concebida para ocorrer ao nível dos participantes, maioritariamente através de **retenção na fonte** (25% a 28% para entidades/pessoas residentes; 10% para não residentes).

Os OIC estão sujeitos a **Imposto do Selo** sobre o seu valor líquido global (0,0125%).

Estão isentos de Imposto do Selo sobre empréstimos concedidos por instituições financeiras.

Os benefícios atuais relativos a impostos sobre imóveis (IMI e IMT) aplicam-se principalmente à reabilitação de edifícios localizados em zonas específicas ou com pelo menos 30 anos, bem como a imóveis integrados no Programa de Apoio ao Arrendamento (programa de arrendamento habitacional de carácter social).

# 1. OIC

## O QUE MUDA/MELHORA

### Oportunidade

Novas oportunidades para o arrendamento habitacional:

#### Programas de arrendamento habitacional acessível

(em particular o Programa de Apoio ao Arrendamento, que será agora substituído pelo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível).

---

**Contratos de Investimento para Arrendamento com o IHRU, I.P.**, que visam criar oportunidades de arrendamento habitacional com rendas moderadas (2.300 €) e têm igualmente associados benefícios fiscais.

### Tributação

Tributação geral mantém-se, são acrescentados “*regimes add-on*” benéficos com benefícios em IMI, IMT, IS, IVA e IRC/IRS

---

## 2. CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO (CIA)

### Partes



---

Investidor



---

IHRU, I.P., em representação do Estado

### Prazo

Período de vigência de até **25 anos** a contar da celebração.

### Conteúdo

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 prevista

## 2. CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO (CIA)

### Condições de elegibilidade

#### Imóvel

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).

#### Obrigações do investidor

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.

#### Investidor

Capacidade técnica e de gestão

---

Contabilidade regularmente organizada

---

Não ter lucro tributável determinado por métodos indiretos

---

Apresentar situação fiscal e contributiva regularizada

## 2. CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO (CIA)

### Prazo de afetação a arrendamento



#### Imóveis a construir ou reabilitar

5 anos a contar da  
assinatura do CIA



#### Imóveis já existentes

1 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.

### Limite de renda

€ 2.300,00 - 2,5 vezes 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

O IHRU, I.P. pode propor a resolução do CIA por incumprimento das condições estabelecidas no contrato, por facto imputável ao investidor. A resolução implica a perda dos benefícios fiscais atribuídos.

---

## 2. CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO (CIA)

### Transmissão do CIA

A posição contratual pode ser transmitida (mediante autorização por despacho do Governo) desde que:

- (i) todos os imóveis afetos sejam transmitidos na totalidade;
- (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.

### Registo predial

A autorização para transmissão dos imóveis afetos ao CIA configura um ónus sujeito a registo predial, a promover pelo IHRU, I.P.

---

## 2. CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO (CIA)

### Benefícios fiscais

- Isenção de IMT na aquisição de terrenos para construção, prédios urbanos e frações autônomas destinados a arrendamento habitacional;
- Isenção de Imposto do Selo na transmissão desses imóveis;
- Isenção de IMI por um período de até 8 anos a contar do ano da aquisição;
- Redução de 50% da taxa de IMI no período remanescente de vigência do CIA;
- Aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas de construção ou reabilitação;
- Isenção do adicional ao IMI durante todo o período de vigência do CIA;
- Restituição de 50% do montante equivalente ao IVA suportado em serviços de arquitetura, projetos e estudos relacionados com a construção ou reabilitação;
- Redução de 50% da taxa da verba 29.2 da TGIS, em função da proporção dos ativos do organismo de investimento alternativo abrangidos pelo CIA.

### Deliberação municipal

A aplicação das isenções de IMT e de IMI depende de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do regime financeiro das autarquias locais.

### 3. REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (RSAA)

#### Âmbito



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

#### Finalidades

Residência permanente

Residência temporária, no caso de contratos para fim especial transitório (totalidade ou parte da habitação)

#### Prazos mínimos

Contratos para residência permanente  
3 anos

Contratos para residência temporária  
3 meses, podendo ser renovados desde que a finalidade temporária se mantenha

#### Limite máximo de renda

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 INE para o concelho do locado.

#### Encargos excluídos do limite

Os limites máximos de renda não incluem as despesas ou encargos devidos.

---

## 3. REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (RSAA)

### 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. Esses contratos consideram-se celebrados em modalidade de "renda reduzida".

### Regime transitório

Os contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento que se encontrem em vigor à data de entrada em vigor do RSAA mantêm os efeitos fiscais atribuídos ao abrigo do anterior regime.

### 3. REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (RSAA)

#### Benefício fiscal

Os rendimentos prediais dos contratos de arrendamento habitacional que observem as condições do RSAA estão isentos de IRS e de IRC.

Caso o contribuinte opte pelo englobamento dos rendimentos prediais, os rendimentos isentos são obrigatoriamente englobados para efeito de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

Aplicação de 5% aos participantes de OIC (oportunidade para 3,5%).

Redução de 50% dos rendimentos para SPV e PS.

#### Manutenção do benefício

O benefício fiscal abrange as renovações contratuais e mantém-se em caso de transmissão do locado, desde que o contrato se mantenha em vigor.

#### Procedimento de enquadramento

Aceder à isenção:



O senhorio submete na plataforma eletrónica do IHRU, I.P., até ao dia 15 de janeiro do ano seguinte à data de celebração do contrato: cópia do contrato celebrado e comprovativo do registo do contrato no Portal das Finanças. Cumpridos estes requisitos, o IHRU, I.P. comunica à AT até ao final de fevereiro, ficando o contrato automaticamente sujeito ao regime fiscal, com efeitos a partir da data da celebração.

#### Incumprimento

O incumprimento dos requisitos implica a perda dos benefícios fiscais desde o momento do incumprimento, com obrigação de declaração e regularização da diferença de imposto, acrescida de juros compensatórios.

## 4. RESUMO IVA NA REABILITAÇÃO (E CONSTRUÇÃO)

### Redação antiga

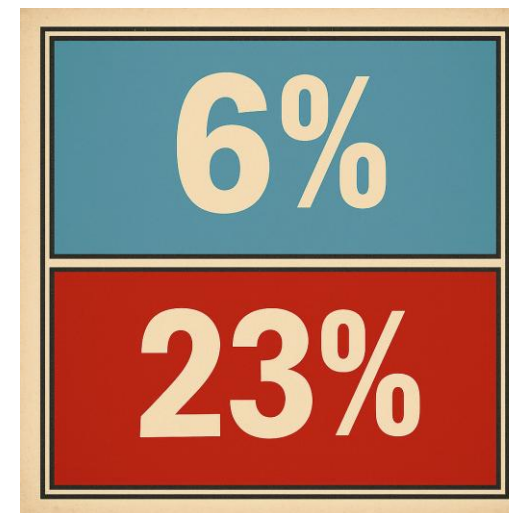
Construção (incluindo construção nova + reabilitação)

ARU + ORU

### Regime transitório

Pedidos de licenciamento, comunicação prévia ou PIP submetidos antes de 7 de outubro de 2023

Verba 2.23  
(redação antiga)



### Programa Mais Habitação

Apenas reabilitação de edifícios  
ARU (não necessita ORU)

Verba 2.23  
(redação atual)

Verba 2.42  
(redação futura)

### Construir Portugal

Construção + reabilitação  
Todo o país  
Limitado a preços moderados  
Entre 01/01/2026 e 31/12/2032

## 5. PONTOS DE CONVERSA



### CIA

- ✓ Estas alterações criam um regime favorável ao investimento no mercado de *Build to Rent*?
- ✓ Estrutura por *clawback* gradual é demasiado pesada para a viabilidade destes projetos?
- ✓ A aplicação combinada/complementar de CIA e RSAA faz sentido ou na prática não se vai aplicar?



### RSAA

- ✓ Estas alterações criam um regime favorável ao investimento institucional com recurso a esta nova figura?
- ✓ Fixação de valores da mediana do INE por concelho (e não freguesia) tem impacto significativo?
- ✓ Aplicação dos regimes transitórios dos Programa de Apoio a Arrendamento é suficientemente segura?



### Outros

- ✓ Impacto do *Compliance* e alterações dos projetos em relação a preços e impactos fiscais na promoção e venda destes imóveis principalmente em projetos mistos / alterações do projeto ?
- ✓ O tema do IVA é o aspeto central deste pacote legislativo?

# 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](http://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](http://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](http://mdradvogados.com)

#### VPQ AVOGADOS

##### PRAIA

Edifício BAICenter, 3.º esq.  
Av. Cidade de Lisboa, Chã d'Areia  
Praia – Cabo Verde  
T +238 350 06 45  
T +238 350 06 46  
geral@vpqadvogados.com

[vpqadvogados.com](http://vpqadvogados.com)

#### JLA, AVOGADOS E CONSULTORES

##### DÍLI

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

[jla.tl](http://jla.tl)

