

ORÇAMENTO DO ESTADO 2026

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES FISCAIS COM
IMPACTO NO SETOR DA CONSTRUÇÃO
E DO IMOBILIÁRIO

Janeiro de 2026

Serviços de Economia, Estatística e Fiscalidade

Orçamento do Estado para 2026

Lei n.º 73-A/2025, de 30 de dezembro

Do Orçamento do Estado para 2026 (OE'26), destacam-se as seguintes alterações fiscais com impacto nas empresas do setor da construção e do imobiliário:

1. Imposto sobre o Rendimento das pessoas Coletivas (IRC)

Compensações por Teletrabalho (art. 43.º do CIRC)

De acordo com a nova redação do n.º 2 do artigo 43.º do Código do IRC, as compensações atribuídas aos trabalhadores por despesas adicionais inerentes ao regime de teletrabalho (conforme o artigo 168.º do Código do Trabalho) são integralmente aceites como gasto fiscal, desde que não excedam o limite de 15% das despesas de pessoal do exercício. Adicionalmente, estes encargos beneficiam agora de uma majoração fiscal de 10% na determinação do lucro tributável, devendo o respetivo ajuste ser refletido no campo 774 do quadro 07 da Declaração Modelo 22.

Tributações autónomas (art. 88.º do CIRC)

Verifica-se uma ampliação do âmbito de aplicação das taxas reduzidas de Tributação Autónoma às viaturas ligeiras de passageiros. O regime passa a abranger os veículos híbridos plug-in homologados sob a norma de emissões 'Euro 6e-bis'. Esta norma introduz novos fatores de utilidade, assegurando um ajustamento progressivo e rigoroso na determinação das emissões de CO2 destes veículos, com impacto direto na elegibilidade para os benefícios fiscais vigentes.

O não agravamento das taxas de tributação autónomas de IRC em caso de prejuízo fiscal é renovado para 2026, sempre que se verifique uma destas situações:

- ✓ o sujeito passivo tenha declarado lucro tributável em um dos três períodos de tributação anteriores (2023, 2024 ou 2025) e as obrigações declarativas previstas nos artigos 120.º (modelo 22) e 121.º (IES) do Código do IRC, relativas aos dois períodos de tributação anteriores (2024 e 2025), tenham sido cumpridas nos termos neles previstos;
- ✓ este corresponda ao período de tributação de início de atividade ou a um dos dois períodos seguintes (abrange o terceiro período de atividade);

2. Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares (IRS)

Prémios de produtividade, desempenho, participações nos lucros e gratificações de balanço (art. 96.º do OE)

É renovada a isenção de IRS em moldes semelhantes aos que vigoraram no ano de 2025. Assim, mantém-se a isenção de IRS, até ao limite de 6% da retribuição base anual do trabalhador, das importâncias pagas ou colocadas à disposição dos trabalhadores ou dos membros dos órgãos estatutários em 2026, suportadas pela entidade patronal, de forma voluntária e sem carácter regular, a título de prémios de produtividade, desempenho, participações nos lucros e gratificações de balanço. Para usufruir desta isenção é necessário que, em 2026, a entidade patronal tenha efetuado um aumento salarial elegível para efeitos do artigo 19.º-B do EBF (os aumentos da retribuição base anual relevantes passem a ser no mínimo de 4,6%; eram 4,7% em 2025).

Aquando do pagamento destas importâncias aplica-se a mesma taxa de retenção que corresponder à remuneração mensal do trabalho dependente.

Posteriormente, na declaração de rendimentos pagos do ano de 2026, a emitir anualmente pela entidade patronal pagadora, deve constar a menção expressa ao cumprimento da condição do aumento salarial previsto nos termos do artigo 19.º-B do EBF.

Taxas gerais (art. 68.º do CIRS)

Os escalões de IRS foram objeto de uma atualização em 3,5%. Adicionalmente, verifica-se um desagravamento fiscal através da redução de 0,3 pontos percentuais nas taxas marginais aplicáveis do 2.º ao 5.º escalão.

Redação anterior		
Rendimento Coletável (€)	Taxa Normal (A)	Taxa Média (B)
Até 8.059	12,50%	12,50%
de 8.059 até 12.160	16,00%	13,68%
de 12.160 até 17.233	21,50%	15,98%
de 17.233 até 22.306	24,40%	17,90%
de 22.306 até 28.400	31,40%	20,79%
de 28.400 até 41.629	34,90%	25,28%
de 41.629 até 44.987	43,10%	26,61%
de 44.987 até 83.696	44,60%	34,93%
Superior a 83.696	48,00%	-

OE 2026		
Rendimento Coletável (€)	Taxa Normal (A)	Taxa Média (B)
Até 8.342	12,50%	12,50%
de 8.342 até 12.587	15,70%	13,58%
de 12.587 até 17.838	21,20%	15,82%
de 17.838 até 23.089	24,10%	17,71%
de 23.089 até 29.397	31,10%	20,58%
de 29.397 até 43.090	34,90%	25,13%
de 43.090 até 46.566	43,10%	26,47%
de 46.566 até 86.634	44,60%	34,86%
Superior a 86.634	48,00%	-

Dedução pela exigência de fatura (Art. 78º-F do CIRS)

Adicionam-se ao elenco das deduções à coleta de IRS por exigência de fatura — correspondentes a 15 % do IVA suportado, com o limite global de € 250 por agregado familiar — as seguintes despesas de natureza cultural:

- ✓ Aquisição de livros em estabelecimentos especializados;
- ✓ Aquisição de bilhetes ou entradas para espetáculos de teatro, música, dança e outras atividades artísticas e literárias;
- ✓ Visitas a museus, bem como a sítios e monumentos históricos;
- ✓ Requisição de livros e outros documentos em bibliotecas e arquivos.

Mantém-se, em todos os casos, a aplicação do regime geral de dedução por exigência de fatura, nos termos legalmente previstos.

3. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Taxas (art. 17.º do CIMT)

Os escalões de tributação previstos nas tabelas de IMT foram objeto de uma atualização de 2%, abrangendo as tipologias de habitação própria e permanente, habitação secundária e o regime 'IMT Jovem'. Este ajustamento reflete a convergência com a projeção de inflação para a economia portuguesa em 2026, conforme as perspetivas avançadas pelo Banco de Portugal.

Redação anterior

a) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, exceto as abrangidas na alínea seguinte:

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa Marginal	Taxa Média (*)
Até 104.261	0	0
104.261 a 142.618	2	0,5379
142.618 a 194.458	5	1,7274
194.458 a 324.058	7	3,8361
324.058 a 648.022	8	-
648.022 a 1.128.287	6 (taxa única)	
Superior a 1.128.287	7,5 (taxa única)	

b) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente abrangida pelos n.ºs 2 a 5 do artigo 9.º, cujo valor exceda o valor máximo do 1.º escalão da tabela seguinte:

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa Marginal	Taxa Média (*)
Até 324.058	0	0
324.058 a 648.022	8	-
648.022 a 1.128.287	6 (única)	
Superior a 1.128.287	7,5 (única)	

c) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangida pelas alíneas anteriores:

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa Marginal	Taxa Média (*)
Até 104.261	1	1
104.261 a 142.618	2	1,2689
142.618 a 194.458	5	2,2636
194.458 a 324.058	7	4,1578
324.058 a 621.501	8	-
621.501 a 1.128.287	6 (única)	
Superior a 1.128.287	7,5 (única)	

(*) No limite superior do escalão

OE 2026

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa Marginal	Taxa Média (*)
Até 106.346	[...]	[...]
106.346 a 145.470	[...]	[...]
145.470 a 198.347	[...]	[...]
198.347 a 330.539	[...]	[...]
330.539 a 660.982	[...]	[...]
660.982 a 1.150.853	[...]	
Superior a 1.150.853	[...]	

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa Marginal	Taxa Média (*)
Até 330.539	[...]	[...]
330.539 a 660.982	[...]	[...]
660.982 a 1.150.853	[...]	
Superior a 1.150.853	[...]	

Valor sobre que incide o IMT (€)	Taxa Marginal	Taxa Média (*)
Até 106.346	[...]	[...]
106.346 a 145.470	[...]	[...]
145.470 a 198.347	[...]	[...]
198.347 a 330.539	[...]	[...]
330.539 a 633.931	[...]	[...]
633.931 a 1.150.853	[...]	
Superior a 1.150.853	[...]	

4. Benefícios Fiscais

Incentivo à valorização salarial (art. 19.º-B do EBF)

Para a determinação do lucro tributável dos sujeitos passivos de IRC e de IRS com contabilidade organizada, os encargos correspondentes aos aumentos salariais relativos a trabalhadores com contrato de trabalho por tempo indeterminado são considerados em 200 % do respetivo montante, contabilizado como custo do exercício, quando:

- a) O aumento da retribuição base anual média por trabalhador, por referência ao final do ano anterior seja, no mínimo, de 4,6% (4,7 na redação anterior); e
- b) O aumento médio da retribuição base anual dos trabalhadores que auferiram um valor inferior ou igual à retribuição base média anual da empresa no final do ano anterior seja, no mínimo, de 4,6% (4,7 na redação anterior).

O montante máximo anual dos encargos majoráveis, por trabalhador, é o correspondente a cinco vezes a retribuição mínima mensal garantida, não sendo considerados os encargos que resultem da atualização desse valor. De referir ainda, que se continua a exigir-se que os encargos elegíveis respeitem a trabalhadores abrangidos por instrumento de regulamentação coletiva de trabalho (IRCT) dinâmico, celebrado ou atualizado há menos de três anos, entre outras condições.

Incentivo ao emparcelamento de prédios rústicos (art. 98.º do EBF)

Estão isentas de IMT e de Imposto do Selo as transmissões de prédios rústicos que se mostrem necessárias à execução de operações de emparcelamento, desde que respeitem a prédios rústicos contíguos ou confinantes, independentemente da respetiva afetação económica.

A aplicação destas isenções depende de requerimento prévio, a apresentar pelos interessados nos termos do n.º 1 do artigo 10.º do CIMT, devendo o pedido ser submetido antes da celebração do ato ou contrato que origine a transmissão, e, em qualquer caso, antes da liquidação dos impostos que, na ausência de isenção, seriam devidos.

Benefícios fiscais temporários (n.º 3 do art. 260.º do EBF)

Mantém-se em vigor os artigos 19.º-A, 28.º a 31.º, 32.º-C, 52.º a 55.º, 59.º, 59.º-D, 59.º-G, e 62.º, 63.º e 64.º do EBF até 31 de dezembro de 2026, tendo em vista a sua revisão no quadro de avaliação de benefícios fiscais a realizar no ano de 2026.

5. Medidas de Desagravamento Fiscal na Habitação

Informa-se que as Medidas de Desagravamento Fiscal na Habitação, designadamente o IVA reduzido na construção e reabilitação para habitação própria permanente, o Regime dos Contratos de Investimento para Arrendamento e o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível, não constam do Orçamento do Estado para 2026. Estas medidas encontram-se previstas na Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª, em fase de apreciação pela Assembleia da República. Assim que as mesmas forem publicadas, a AICCOPN informará devidamente os seus associados.

6. Outras disposições de carácter fiscal

Prorrogações de obrigações fiscais (artigo 95.º)

Comunicação de inventários valorizados

Ficam dispensados da obrigação de comunicação de inventários valorizados:

- a) Todos os sujeitos passivos, relativamente ao período de tributação com início em ou após 1 de janeiro de 2025;
- b) Os sujeitos passivos que não estejam obrigados a inventário permanente, relativamente ao período de tributação com início em ou após 1 de janeiro de 2026.

SAF-T contabilidade

A submissão do ficheiro SAF-T (PT) relativo à contabilidade é aplicável aos períodos de 2027 e seguintes, a entregar em 2028 ou em períodos seguintes, para efeitos do preenchimento dos anexos A e I da IES.

Faturas em pdf

As faturas emitidas em ficheiro PDF, até 31 de dezembro de 2026, são aceites e consideradas como faturas eletrónicas para todos os efeitos previstos na legislação fiscal.

Faturação no âmbito da contratação pública (nº 2 do art. 260.º)

É prorrogada a dispensa de faturação eletrónica no âmbito da contratação pública para as para as micro, pequenas e médias empresas (Micro e PME), incluindo para as entidades públicas cocontratantes, até 31 de dezembro de 2026.

Nota: A presente informação reveste carácter meramente informativo e geral, incidindo sobre matérias com particular impacto nas empresas do Setor da Construção e do Imobiliário, não substituindo, nem dispensando, a consulta da Lei n.º 73-A/2025, de 30 de dezembro.