



FELÍCIA TEIXEIRA

consultora da Ordem dos Contabilistas
Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

Rendimentos prediais no âmbito do arrendamento para a habitação

No âmbito da legislação referente ao conhecido “Pacote habitação” foram aprovadas uma série de medidas fiscais de incentivo à habitação, reabilitação e arrendamento acessível em Portugal. O presente artigo tem como objetivo abordar o enquadramento em sede de Imposto sobre o rendimento (em IRS e IRC) para a tributação de rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional.

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, que aprovou o “Pacote Habitação” veio aditar a alínea f) ao n.º 1 do artigo 101.º do Código do IRS (CIRS):

“Artigo 101.º - Retenção sobre rendimentos de outras categorias
1 - As entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada são obrigadas a reter o imposto, mediante a aplicação, aos rendimentos ilíquidos de que sejam devedoras e sem prejuízo do disposto nos números seguintes, das seguintes taxas: [Redação dada pela Lei n.º 109-B/2001, de 27 de dezembro]
(...)”

f) 10%, tratando-se de rendimentos da categoria F abrangidos pelo n.º 1 do artigo 45.º-C do Estatuto dos Benefícios Fiscais. [Redação aditada pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio]
(...)”

E introduziu o artigo 45.º-C ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF):

“Artigo 45.º-C - Rendimentos prediais no âmbito do arrendamento para habitação
1 - A taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação cujo valor de renda mensal não exceda os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, auferidos até 31 de dezembro de 2029, é de 10%, salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável.

2 - Os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026,

de 20 de maio, auferidos até 31 de dezembro de 2029, são considerados apenas em 50%, quando obtidos por sujeitos passivos de IRC, ou por sujeitos passivos de IRS, com contabilidade organizada, no âmbito da categoria B.”

De acordo com a Lei, a aplicação da taxa de 10% só se aplica se forem cumpridos dois requisitos:

- Finalidade do contrato – o imóvel tem de ser arrendado exclusivamente para a habitação, devendo no respetivo contrato estar evidenciado que o imóvel se destina à habitação de uma pessoa singular predeterminada.
- Valor da renda – o montante cobrado não poderá ultrapassar os limites definidos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio (para o ano de 2026, 2.300€/mês).

Sem prejuízo da necessidade de cumprimento das formalidades legais contempladas no Código Civil e no Regime do Arrendamento Urbano, não se encontram estabelecidas quaisquer outras condições a cumprir, para além das mencionadas, para que se possa beneficiar da aplicação da taxa de tributação de 10%, nomeadamente, condições associadas à duração ou número de renovações previstas para os contratos de arrendamento.

Note-se que a taxa de 10% aplicável aos rendimentos prediais, que sejam abrangidos pelas condições atrás expostas, encontra-se em vigor, de acordo com o n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, desde 1 de janeiro de 2026. Por outro lado, existe a exclusão de tributação de 50% de rendimentos prediais de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação obtidos por sujeitos passivos de IRC e da categoria B de IRS no regime de tributação com base na contabilidade, com rendas de valor moderado (até 2.300 euros em 2026).

Para este ponto, em termos declarativos as respetivas Declaração Modelo 22 (IRC) e Anexo C da Declaração Modelo 3 (IRS), terão de ser ajustadas de forma a reduzir a tributação em 50%.

Relativamente a este benefício poderão ser levantados alguns problemas:

- Para efeitos de IRC, o benefício do artigo 45.º C do EBF estará

sujeito à limitação do artigo 92.º do CIRC por não estar expressamente excluído no n.º 2 deste artigo;
- A dedução ao lucro tributável irá incidir sobre rendimentos brutos ou líquidos?

Uma outra medida aprovada, consiste na substituição do Programa de Arrendamento Acessível, revogado com efeitos a partir de 1 de setembro de 2026, pelo Novo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (“RSAA”), que prevê isenção de IRS e IRC para os rendimentos prediais obtidos no âmbito do Regime Simplificado de Arrendamento Acessível.

No que respeita ao Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), cujas disposições se encontram no anexo III ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, a sua aplicação implica o cumprimento dos prazos previstos no artigo 5.º do referido Regime, nomeadamente:

- Os contratos de arrendamento acessível para residência permanente a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º devem ter prazo mínimo de três anos.
- Os contratos de arrendamento para residência temporária a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 3.º devem ter prazo mínimo de três meses.
- O contrato referido no ponto anterior pode ser renovado, desde que a finalidade temporária se mantenha.

Daqui resulta que se estivermos perante contratos de arrendamento para residência permanente, o prazo mínimo dos contratos terá de ser de três anos, se estivermos perante contratos de arrendamento para residência temporária, nos termos do n.º 3 do artigo 1095.º do Código Civil, cujo arrendatário tenha residência fiscal em Concelho distinto do imóvel locado, o prazo mínimo dos contratos terá de ser de três meses.

Por último, note-se que matérias relacionadas com a elaboração de contratos, seus enquadramentos, legalidade e efeitos de aplicabilidade, são assuntos que deverão ser tratados por profissionais devidamente habilitados para o efeito, da área do Direito (Advogados ou Juristas), não devendo os Contabilistas Certificados elaborar contratos, emitirem pareceres ou prestarem aconselhamentos jurídicos.