CISION

VidaEconómica

Meio: Imprensa **Âmbito:** Economia, Negócios.
País: Portugal **Period.:** Semanal
Área: 532,51cm² **Pág:** 13,1

ID: 125791572 30-10-2026

FERNANDO GIRÃO
Consultor da Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

O Regime Simplificado de Arrendamento Acessível

Foi, finalmente, publicada a portaria que estabelece os limites máximos de renda, por tipologia, dos contratos de arrendamento e subarrendamento abrangidos pelo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível, aprovado no anexo III ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio (RSAA). Este diploma (Portaria n.º 454/2026/1, de 13 de outubro), veio concluir o processo legislativo relativamente a esta medida e permitir compreender a sua aplicação prática, quer no que respeita à determinação dos valores de referência das rendas elegíveis quer quanto ao seu impacto fiscal.

O que é o RSAA?

Tendo sido publicada toda a legislação relevante para a aplicação da medida, podemos debruçar-nos sobre o seu enquadramento. Esta medida decorre do Decreto-Lei 97/2026, que veio trazer várias medidas que visam reformar o mercado habitacional em Portugal. Uma dessas medidas é o RSAA. Não se trata de uma medida que possamos considerar, de todo, inovadora, visto que vem substituir o Programa de Arrendamento Acessível (PAA) que foi legislado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio. O PAA visava promover habitação com rendas pelo menos 20% abaixo do mercado, oferecendo isenção de IRS/IRC aos senhorios, mas vinha acompanhado de um leque de requisitos formais que o RSAA dispensa, sendo, do ponto de vista procedimental, mais fácil de aplicar para beneficiar da mesma isenção de tributação nos rendimentos em causa.

Em que consiste?

O RSAA isenta de IRS e IRC os rendimentos obtidos com contratos de arrendamento habitacionais, que tenham por finalidade a residência permanente ou a residência temporária[1], cujo valor da renda mensal seja igual ou inferior ao limite máximo por tipologia agora definido na portaria publicada. Estes valores têm por base 80 % da mediana de valores de renda divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.), para o concelho do imóvel locado, e têm em consideração a tipologia dos imóveis, bem como o nível de eficiência energética (desempenho energético A ou superior) e a disponibilidade de estacionamento privativo, que majoram o valor referência em 10% para cada uma das duas caraterísticas.
Esta medida também se aplica à locação de partes de habitação, no caso de arrendamento temporário, cuja fórmula de cálculo está prevista na portaria agora publicada[2].
Quanto aos prazos de duração, exige-se um mínimo de três anos para os contratos de arrendamento para habitação permanente e de três meses para residência temporária.
Relativamente à atualização dos limites fixados, estabelece-se que estes serão revistos periodicamente através de alteração da própria portaria. No entanto, na ausência dessa revisão via alteração da portaria, serão automaticamente atualizados de acordo com o fator anual de atualização de rendas previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).
Para uma aplicação mais prática dos limites, bem como para o cálculo das majorações e dos valores aplicáveis aos quartos, foi disponibilizada uma plataforma eletrónica gerida pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, cujo link é:https://pbtr.portaldahabitacao.pt/PBTR/simulador_limitesrenda

Abrangência temporal

Esta medida entra em vigor no dia 1 de setembro de 2026. Tal significa que o benefício da isenção de IRS e IRC relativamente aos contratos elegíveis (e cujos procedimentos tenham sido efetuados) só será aplicado aos rendimentos obtidos a partir dessa data. Os contratos ao abrigo do anterior PAA continuam a manter os efeitos fiscais atribuídos ao abrigo dessa norma[3].
No que respeita aos contratos celebrados antes da entrada em vigor desta medida e que não beneficiavam do PAA, mas que cumpram os limites e as tipologias de arrendamento, o Decreto-Lei n.º 97/2026 não estabelece uma norma transitória para enquadrar os referidos contratos de arrendamento comuns já existentes no âmbito do RSAA.

Quais os procedimentos necessários?

A adesão ao RSAA é formalizada pelo senhorio através da plataforma do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). Assim, depois de celebrado o contrato, este deve ser submetido até 15 de janeiro do ano seguinte, juntamente com uma cópia do contrato e o comprovativo da sua comunicação no Portal das Finanças.

Exemplos de determinação dos valores limite das rendas

1. Foi celebrado um contrato de arrendamento para habitação, com finalidade de ser residência permanente do locatário. O imóvel situa-se no concelho de Sabugal, com a tipologia de T6 e tem garagem privativa.
O valor limite mensal da renda, para beneficiar do RSAA, para o imóvel é calculado da seguinte forma:

- Valor de imóvel T5 no concelho do Sabugal – 587 euros
- Valor de imóvel T6 – 587 + (6-5) x 50 euros = 637 euros
- Majoração por garagem privativa – 10% x 637 euros = 63,70 euros
- Valor limite da renda = 700,70 euros

2. Foi celebrado um contrato de arrendamento de um quarto, para habitação, com finalidade de ser residência temporária do locatário durante nove meses. O imóvel situa-se no concelho de Lisboa, com a tipologia de T4.
O quarto tem uma área útil de 20 m2, tem instalação sanitária privativa e o somatório da área útil de todos os quartos da casa é de 60 m2.

- O valor limite mensal da renda para o quarto, para beneficiar do RSAA, é calculado da seguinte forma
- Valor de imóvel T4 no concelho de Lisboa – 1763 euros
- Majoração da área do quarto por instalação sanitária privativa – 20 m2 x 25% = 5 m2
- Área útil do quarto majorada = 25m2
- Valor limite da renda = 1763 x (25/60) = 734,58 euros

1 - No caso de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional para fim especial transitório, nos termos do n.º 3 do artigo 1095.º do Código Civil, cujo arrendatário tenha residência fiscal em concelho distinto do imóvel locado.

2 - Artigo 2.º, n.º 2 da Portaria n.º 454/2026/1, de 13 de outubro

3 - Conforme norma transitória (art.º 15.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)

CISION

VidaEconómica

Meio: Imprensa
País: Portugal
Área: 532,51cm²
Âmbito: Economia, Negócios.
Period.: Semanal
Pág: 13,1

ID: 125791572 30-10-2026

FISCALIDADE

Arrendamento acessível com isenção de IRS e IRC

Pág. 13