

O REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Susana Vieira

SUMÁRIO

A propósito da entrada em vigor, em 14 de outubro de 2026, da [Portaria n.º 454/2026/I](#), de 13 de outubro, que estabelece os limites máximos de renda, por tipologia, dos contratos de arrendamento e subarrendamento abrangidos pelo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 97/2026](#), de 20 de maio, recordamos os traços principais desse Regime, em vigor desde 1 de setembro de 2026.

I. Introdução

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, aprovou o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA) em conjunto com outras medidas de incentivo à habitação e ao arrendamento e subarrendamento habitacional:

- Incentivos fiscais à construção, reabilitação, venda e arrendamento de imóveis habitacionais em IRS, IRC, IVA e IMT;
- Contratos de investimento para arrendamento; e
- Regime de restituição parcial de montante equivalente ao imposto sobre o valor acrescentado suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação.

Os incentivos fiscais incluem, designadamente, a exclusão de tributação em IRS de mais valias provenientes da venda de bens imóveis quando haja reinvestimento em imóveis destinados a habitação com arrendamento a renda moderada, a redução das taxas de imposto aplicáveis em IRS e IRC a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente a

habitação, a aplicação temporária da taxa reduzida de IVA a 6% a empreitadas de construção e reabilitação de imóveis para habitação, através de venda ou arrendamento, e a aplicação de uma taxa de IMT reduzida de 7,5% na aquisição de prédio urbano ou fração para habitação que seja destinado a arrendamento a renda moderada no prazo de 6 meses após a aquisição e se mantenha arrendado durante, pelo menos, 36 meses durante os primeiros 5 anos após a aquisição.

Por seu turno, no âmbito dos contratos de investimento para arrendamento podem ser concedidos outros benefícios fiscais, designadamente, isenção de IMT e de Imposto do Selo suportados na aquisição de imóveis para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional, redução de 50% da taxa de IMI e isenção de adicional ao IMI. O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, define genericamente os investimentos e investidores elegíveis e a [Portaria n.º 447-A/2026/I, de 30 de setembro](#), em vigor desde 1 de outubro de 2026, concretiza os requisitos e o procedimento aplicável.

2. O RSAA

Âmbito de aplicação

O RSAA vem substituir o anterior Programa de Apoio ao Arrendamento (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio) e aplica-se a:

- Contratos de arrendamento habitacional;
- Contratos de arrendamento para subarrendamento habitacional; e
- Contratos de subarrendamento habitacional.

Os contratos podem destinar-se à residência permanente dos arrendatários ou, em determinadas situações, à sua residência temporária (contratos de arrendamento para fins especiais transitórios).

Duração mínima dos contratos de arrendamento

Os contratos de arrendamento para residência permanente devem ter uma duração mínima de **3 anos** enquanto os contratos para residência temporária devem ter uma duração mínima de **3 meses**.

Limites de renda

Para poder beneficiar do RSAA, a renda contratada não pode exceder os limites máximos definidos pela [Portaria n.º 454/2026/I, de 13 de outubro](#), por tipologia e concelho.

Indicam-se seguidamente alguns dos limites máximos definidos por esta Portaria:

Concelho	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
Coimbra	426€	546€	711€	875€	957€	1.122€	T5 + n*75
Lisboa	785€	1.006€	1.309€	1.612€	1.763€	2.066€	T5 + n*150
Faro	447€	572€	745€	917€	1.004€	1.176€	T5 + n*5
Porto	652€	866€	1.118€	1.341€	1.510€	1.715€	T5 + n*100

Nota: “n” é o número de quartos acima de cinco.

Os valores acima indicados são objeto da seguinte majoração cumulativa:

- 10 %, caso o arrendamento inclua estacionamento privativo; e
- 10 %, caso o locado possua nível de desempenho energético A ou superior, de acordo com certificado de desempenho energético válido à data da celebração do contrato de arrendamento.

Os limites máximos agora definidos deverão ser objeto de revisão periódica com efeitos a 1 de janeiro do ano seguinte à data da revisão.

Nos anos em que não haja lugar a esta revisão, os limites máximos são objeto de atualização automática, com efeitos a 1 de janeiro, de acordo com o coeficiente de atualização das rendas previsto na lei e que corresponde à totalidade da variação do índice de preços no consumidor (IPC), sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses com valores disponíveis à data de 31 de agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística.

Benefícios fiscais

Os rendimentos prediais dos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional que observem as condições estabelecidas no RSAA estão isentos de tributação em IRS e IRC.

Para o efeito, o senhorio deverá submeter na plataforma eletrónica disponibilizada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), até ao dia 15 de janeiro do ano seguinte à data da celebração do contrato:

- Cópia do contrato celebrado; e

- Comprovativo da comunicação do contrato no Portal das Finanças.

Os benefícios fiscais abrangem as renovações e mantêm-se em caso de transmissão do locado, desde que o contrato de arrendamento se mantenha em vigor.

Outros aspetos

O arrendamento acessível assume ainda relevância:

- No âmbito do ordenamento do território: é possível proceder à reclassificação de solo rústico para urbano mediante procedimento de alteração simplificada de plano diretor municipal quando 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a arrendamento acessível (artigo 72.º do *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*, na redação em vigor); e
- No âmbito do licenciamento das operações urbanísticas: os promotores de operações de loteamento urbano e de operações urbanísticas consideradas como tendo impacte relevante pelo regulamento municipal aplicável devem prever, nos seus projetos, áreas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível de acordo com os parâmetros definidos no plano municipal de ordenamento do território, contabilizando-se para o efeito as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins e as parcelas que sejam cedidas ao município.

As parcelas a ceder para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível são afetas ao domínio privado do município, podendo este, por regulamento municipal, estabelecer requisitos de admissibilidade das parcelas a ceder para esses fins, designadamente em função da sua dimensão, capacidade edificatória ou localização (artigos 43.º e 44.º do *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*, na redação em vigor).

© 2026 MACEDO VITORINO

SOBRE A MACEDO VITORINO

A MACEDO VITORINO é uma sociedade de advogados portuguesa que presta assessoria jurídica a clientes nacionais e internacionais em operações, projetos e matérias de elevada complexidade. A nossa prática abrange diversas áreas do direito e setores de atividade, incluindo banca, distribuição, indústria, energia, tecnologia, media, telecomunicações e projetos, o que nos permite oferecer aconselhamento jurídico integrado e ajustado às necessidades específicas de cada cliente.

Combinamos rigor técnico com uma abordagem prática e orientada para o negócio, apoiando os clientes na estruturação, negociação e execução de operações, bem como na gestão de questões regulatórias, contratuais e societárias. Procuramos apresentar soluções juridicamente sólidas, claras e eficazes, particularmente em contextos que exigem coordenação entre diferentes áreas de especialidade.

Mantemos ainda relações de correspondência e parcerias com sociedades de advogados de referência na Europa, nos Estados Unidos, no Brasil e na Ásia, o que nos permite acompanhar operações transfronteiriças com eficiência e assegurar aos nossos clientes apoio jurídico coordenado em diferentes jurisdições.

Se pretende saber mais sobre a MACEDO VITORINO por favor visite o nosso site www.macedovitorino.com.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

As opiniões expressas neste artigo são de natureza geral e não devem ser consideradas como aconselhamento profissional. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas matérias, deve contactar um advogado. Se for cliente da MACEDO VITORINO, pode contactar-nos por email para mv@macedovitorino.com.