

# Contratos de arrendamento até 5 anos sem redução do IRS nas renovações

Proposta de lei acaba com desconto no IRS. Mas reduz a taxa liberatória sobre as rendas destes contratos de 28% para 25%.

O Programa **Mais Habitação** acaba com a redução da **taxa de IRS** a cada renovação nos contratos de arrendamento com duração até cinco anos, prevendo, no entanto, uma taxa inicial mais reduzida do que a que atualmente é aplicada.

No **regime fiscal** agora em vigor, os **contratos de arrendamento** de duração entre dois e até cinco anos pagam 26% de IRS, já que beneficiam de uma redução de dois pontos percentuais face aos 28% da taxa autónoma das rendas. A estes contratos é-lhes ainda aplicada uma redução adicional de 2,0 pontos por cada renovação.

A proposta de lei que contempla as medidas fiscais do [Mais Habitação](#) acaba com este regime para esta tipologia de contratos, enquanto reduz de 28% para 25% a taxa liberatória sobre as **rendas**.

"Com o Pacote Mais Habitação, não será aplicada redução por cada renovação, para **contratos de arrendamento** com duração até cinco anos, contrariamente ao que sucede com o regime atualmente em vigor", disse à Lusa fonte oficial do Ministério das Finanças.

A mesma fonte nota, contudo, que excluindo renovações, os contratos com até esta duração terão um **desagravamento fiscal** com a entrada em vigor das [medidas dirigidas à habitação](#) – e que serão aprovadas pelo Conselho de Ministros em 30 de março seguindo depois para o parlamento – já que, "por definição, a taxa será mais favorável", ao ser fixada em 25%.

Para o caso dos **contratos de arrendamento** com duração inicial de dois anos que tenham, entretanto, sido renovados e que, por esse motivo, paguem agora uma **taxa de IRS** de 24%, está a ser estudada uma norma transitória.

"Relativamente aos contratos que foram celebrados com duração entre dois a cinco anos e que, com as suas renovações, beneficiam de uma taxa inferior à de 25%, o Governo está a trabalhar em normas transitórias para garantir que os direitos adquiridos dos contribuintes são salvaguardados nos casos de **renovações de contratos** em que tal se justifique", precisa a mesma fonte oficial.

Tais **normas transitórias** surgem na sequência de situações de um contrato realizado no início de 2019, por dois anos, e que tenha, entretanto sido renovado em 2021 por igual período – beneficiando atualmente de uma **taxa de IRS** de 24%.

Além de baixar o teto da **taxa autónoma sobre as rendas** de 28% para 25%, o Mais Habitação reforça as reduções atribuídas aos contratos de duração superior a cinco anos.

Assim, a **taxa de IRS** aplicada a contratos com duração entre cinco e 10 anos baixa de 23% para 15% e entre 10 e 20 anos recua de 14% para 10%.

Já nos contratos com duração superior a 20 anos a taxa do imposto recua de 10% para 5%.

# Senhorios que interrompam contratos ficam sem benefício fiscal

Proposta aprovada na AR diz respeito à medida que compensa o travão ao aumento das rendas. Também contempla não renovações.

Os deputados aprovaram uma proposta do PS de alteração ao Orçamento do Estado para 2023 (OE2023) que exclui os senhorios que interrompam contratos de arrendamento antes do prazo de usufruir do **benefício fiscal** que compensa **travão ao aumento das rendas**.

A proposta foi aprovada, esta quarta-feira, com os votos favoráveis do PS e do PAN e os votos contra do PSD e da Iniciativa Liberal. Já o Chega, o PCP, o Bloco de Esquerda e o Livre abstiveram-se.

“Sempre que os **contratos de arrendamento** a cujos rendimentos seja aplicado o disposto no n.º 2 [coeficientes de apoio pela limitação do aumento das rendas], cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações por motivo imputável ao senhorio ou, no caso do direito de **habitação duradoura**, por acordo das partes, extingue-se o [direito à aplicação dos coeficientes previstos](#)”, lê-se na proposta.

Havendo **interrupção do contrato do arrendamento antes do término do seu prazo ou da renovação** por iniciativa do senhorio, o rendimento em causa fica sujeito ao tratamento que é dado quando um senhorio interrompe um contrato que beneficia da redução da taxa especial de 28% ao abrigo do regime fiscal dos contratos e arrendamento de longa duração.

Em 21 de outubro foi publicada a lei que estabelece um **limite de 2% para a atualização de rendas** para 2023 e cria um [apoio extraordinário ao arrendamento](#), no âmbito das medidas de mitigação do impacto da subida dos preços.

Nos termos da lei n.º 19/2022, “durante o ano civil de 2023 não se aplica o coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento previsto no artigo 24.º da lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro”, sendo o coeficiente a vigorar nos diversos tipos de **arrendamento urbano e rural** abrangidos de 1,02, “sem prejuízo de estipulação diferente entre as partes”.

A lei contempla um apoio extraordinário ao arrendamento, destinado a [compensar os senhorios pelo travão](#) imposto ao aumento das rendas.

# Atualização de rendas em 2023: o que muda para inquilinos e senhorios?

Subida de rendas está limitada a 2% para todos os contratos. Mas Governo prevê benefícios fiscais só para alguns. Explicamos tudo.

Há novidades para inquilinos e senhorios. Dada a **inflação** que se faz sentir em Portugal, o Governo socialista de António Costa decidiu aplicar um [conjunto de medidas](#) que vão incidir nos **contratos de arrendamento em 2023**. Por um lado, os inquilinos só verão as rendas habitacionais e comerciais atualizadas até ao limite máximo de 2%, em vez dos 5,43% indexado à inflação. E, para compensar os senhorios desta limitação, o Executivo também desenhou **benefícios fiscais**, que vão isentar de impostos entre 9% e 30% dos **rendimentos prediais** em sede de IRS e em 13% os rendimentos em sede de IRC.

Mas estes benefícios não abrangem todos os **contratos de arrendamento**, ficando de fora os celebrados em 2022 e os de **renda acessível**. O idealista/news passou a pente fino estas medidas para atenuar a inflação no custo de vida de quem **arrenda casa** e explica tudo com base na [proposta de lei](#) apresentada no Parlamento e com esclarecimentos da Associação Nacional de Proprietários (ANP).

A **inflação** faz-se sentir em praticamente todos os setores da economia portuguesa e fixou-se em [9,0% em agosto](#), segundo dados provisórios do Instituto Nacional de Estatística. E este cenário acabou por incrementar também a variação média do **índice de preços**, excluindo a habitação, nos últimos 12 meses, que atingiu os 5,43% em agosto. É este valor que, segundo o que está contemplado no [artigo 1077.º](#) do Código Civil, por princípio, serviria de base ao coeficiente utilizado para a **atualização anual das rendas**, ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Foi pela grandeza deste valor, que levaria a substanciais aumentos nas rendas no próximo ano, que o Governo decidiu tomar medidas e por um travão ao **aumento das rendas em 2023**. Mas como é que fez isso? Na [proposta de lei n.º 33/XV](#), o Executivo socialista está previsto “estabelecer uma restrição temporária à aplicação do regime geral quanto à **atualização das rendas** associadas a **arrendamento urbano** e rural, não podendo esta atualização, que seria de 5,43%, ultrapassar um máximo de 2% durante o ano civil de 2023”.

Para o ministro da Habitação, Pedro Nuno Santos, é "fundamental" criar um limite ao [aumento das rendas](#) para o próximo ano. "Foi esse equilíbrio que nós procurámos, definimos um crescimento que tem um critério, um objetivo de longo prazo", disse Pedro Nuno Santos em conferência de imprensa esta terça-feira, dia 6 de setembro, um dia depois do primeiro-ministro, António Costa, ter apresentado o pacote com 8 medidas para atenuar os **efeitos da inflação** nos bolsos dos portugueses.

A medida abrange a maioria dos mais de 900 mil contratos de arrendamento habitacional, bem como os contratos de arrendamento comercial, ficando de fora as

chamadas "**rendas antigas**" - anteriores a 1990 nos contratos de habitação e até 1995 nos contratos comerciais - que gozam de um **regime transitório de congelamento** [até maio de 2023](#), cujo fim tem vindo a ser reclamado pelos proprietários.

Atualização de rendas em 2023 é a maior dos últimos anos

Apesar do atual Governo socialista ter maioria absoluta, para esta proposta de lei se tornar efetiva terá de passar pelo crivo do Parlamento, podendo a versão final ser sujeita ainda a alterações. Se obtiver luz verde, de acordo com a atual redação, significa que os inquilinos poderão ver as suas **rendas subir até ao máximo de 2%** no próximo ano. Mas note-se que mesmo que esteja prevista a **atualização do valor da renda** indexada à inflação no contrato de arrendamento, [cabe sempre aos proprietários decidir](#) se aplicam esta subida ou não. E os **inquilinos**, por sua vez, podem aceitar, [revogar](#) ou apresentar uma contraproposta.

É certo que o limite de **subida das rendas** proposto pelo Governo para 2023 (2%) é muito inferior ao indexado à inflação (5,43%). Mas, ainda assim, verifica-se que esse mesmo valor de [atualização de rendas](#) proposto para 2023 é o mais elevado dos últimos anos. De acordo com os dados do INE, em 2022 a **atualização de rendas** indexada à inflação foi de apenas 0,43%. Já em 2021, esta atualização foi congelada na sequência de variação negativa do índice de preços. O maior valor registado de **atualização de rendas** nos últimos sete anos foi de 1,15% em 2019, mostram os dados.

- Coeficiente de atualização de rendas em 1,02: o máximo dos últimos 9 anos

Para chegar a este valor de **atualização de rendas**, o Governo propôs que “durante o ano civil de 2023 não se aplica o **coeficiente de atualização anual de renda** dos diversos tipos de arrendamento previsto no [artigo 24.º da Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro, na sua redação atual”. Ou seja, no próximo ano este indicador não será definido com base na variação da **inflação** nos últimos 12 meses até agosto apurada pelo INE, tal como foi nos anos anteriores.

Em vez de calcular o indicador desta forma, a equipa governamental de António Costa resolveu definir um valor: o **coeficiente de atualização de renda** dos diversos tipos de **arrendamento urbano e rural** será de 1,02 em 2023. E, portanto, será este coeficiente que será utilizado na fórmula de cálculo de **atualização das rendas** em 2023, a partir da qual se chega à atualização das rendas em 2%.

Ainda assim, o **coeficiente de atualização das rendas** definido para 2023 (1,02) é o mais alto dos últimos nove anos. Em 2022, foi aplicado um coeficiente de 1,0043 e em 2021 de 0,9997, mostram os dados do [Portal da Habitação](#).

Mas olhando para os dados desde 1982, verifica-se que os **coeficientes de atualização de rendas** aplicados desde 2014 são dos mais baixos de sempre, tendo o mínimo histórico sido atingido em 2015 (0,9969). O valor máximo neste horizonte temporal foi registado em 1985 com o coeficiente de 1,18.

## Quanto poderão subir as rendas em 2023?

A oferta de **casas para arrendar** é escassa perante a elevada procura que se faz sentir em Portugal e, em resultado, os preços estão em alta e continuam a subir. É isso mesmo que confirma o [índice de preços do idealista](#). Os preços medianos das casas no **mercado de arrendamento** passaram de 10,8 euros por metro quadrado (euros/m<sup>2</sup>), em janeiro de 2022 para 11,6 euros/m<sup>2</sup> em agosto deste ano. Isto quer dizer que nos primeiros oito meses do ano, as rendas subiram 7,4% em Portugal, segundo os mesmos dados.

A medida que vem limitar a **atualização das rendas** em 2% no próximo ano é válida para todos os contratos de arrendamento, em que não se contemple formalmente outro tipo de revisão diferente da inflação. E se os senhorios decidirem **subir as rendas em 2023 na ordem dos 2%** quanto vão pagar os inquilinos? Tendo em conta os dados do idealista, uma casa de 100 metros quadrados (m<sup>2</sup>) terá sido arrendada em janeiro de 2022 pelo valor mediano mensal de 1.080 euros. E se for aplicada a atualização de 2%, a família passará a pagar mais 22 euros em 2023, ou seja, 1.102 euros por mês. Mas se não houvesse esta limitação na **atualização das rendas** e fosse aplicada o índice com base na inflação (de 5,43%), o mesmo agregado pagaria uma renda de 1.139 euros.

Tendo por base este mesmo exemplo (**casas arrendadas** em janeiro), verifica-se que **atualizar as rendas** a 2% em 2023 ao invés dos 5,43% fará a diferença de 37 euros mensais nas carteiras das famílias. Com esta medida, a família irá gastar menos 444 euros ao fim de um ano. Para o senhorio significará uma perda na mesma ordem de grandeza, sem que tenha direito a qualquer **compensação fiscal**, ao contrário do que acontece para os proprietários com contratos assinados até ao final de 2021.

Já no caso dos agregados que assinaram os **contratos de arrendamento** em agosto de 2022 a diferença é ainda maior. A renda mediana para uma casa de 100 m<sup>2</sup> atualizada a 2% situa-se nos 1.183 euros mensais. E se fosse atualizada a 5,43% estaria nos 1.223 euros por mês. Isto quer dizer que as famílias vão desembolsar menos 40 euros por mês e -480 euros por ano. O mesmo que vão deixar de receber os **senhorios**, por estarem obrigados a aplicar o travão, se decidirem atualizar a renda no próximo ano, do contrato assinado agora.

## Benefícios fiscais para os senhorios: quais os contratos abrangidos e excluídos?

Para atenuar o impacto do limite de **atualização de rendas** proposto pelo Governo foi desenhado um mecanismo de compensação para os senhorios, que passa por dar **benefícios fiscais** em sede de IRS ou IRS, consoante se tratar de particulares ou empresas, respetivamente. "O que os inquilinos vão poupar [limitando a **subida das rendas** em 2% em vez de ser aplicada o índice de 5,43%] é o diferencial em que os senhorios serão compensados", explicou António Costa durante a apresentação das medidas esta segunda-feira.

Aplicando os **coeficientes de apoio aos proprietários** previstos na proposta de lei, os senhorios podem obter [isenção de tributação](#) dos rendimentos prediais entre 9% e 30% no IRS e de 13% no IRS, segundo o documento apresentado pelo Governo.

- Que tipo de contratos vão estar abrangidos pelos benefícios fiscais?

Os **contratos de arrendamento** assinados até ao final de 2021 e tributados à taxa autónoma de 28% ou a taxas especiais (entre 26% e 10%) estão abrangidos pelos **benefícios fiscais** propostos. Mas as isenções vão variar consoante o tipo de taxa. Se a taxa aplicada aos **rendimentos prediais**, depois de deduções, for de 28%, então será aplicado o coeficiente de 0,91, que vai reduzir o rendimento sujeito de impostos de 100% para 91%. Por outras palavras, o proprietário verá 9% dos seus **rendimentos prediais isentos de imposto**.

Os contratos de arrendamento celebrados até dezembro de 2021 que estão abrangidos por **taxas especiais** têm isenções superiores, segundo a proposta de lei. Neste campo entram:

- **Contratos de arrendamento** para habitação permanente com duração igual ou superior a dois anos e inferior a cinco anos;
- Contratos com duração igual ou superior a vinte anos;
- Contratos de direito real de habitação duradoura.

Assim, aos **rendimentos prediais tributados** com taxas especiais aplicam-se os seguintes coeficientes, de acordo com o documento:

No caso da taxa de 26% é aplicado um coeficiente de 0,90%, o que significa que 10% do rendimento predial não é sujeito a impostos. E no caso da taxa aplicada ser de 10%, será aplicado um coeficiente de 0,70, indicando que 30% do **rendimento predial não é tributado**. A compensação aos senhorios pelo travão à atualização das rendas em 2023 vai ser feita de [forma automática](#) quando for submetido o **IRS** ou o **IRC**, tendo por base a declaração de rendimentos.

- Estes são os contratos de arrendamento excluídos dos benefícios fiscais

Mas embora o travão à **subida das rendas** se aplique a todos os **contratos de arrendamento urbano ou rural**, nem todos os senhorios terão direito aos **benefícios fiscais** desenhados pelo Governo, já que os contratos assinados em 2022 não estão abrangidos. Isto porque, segundo fonte do Governo confirmou ao [idealista/news](#), considera-se que os **contratos celebrados em 2022** já refletem a inflação e a situação do mercado nos valores das rendas cobradas aos inquilinos, não se justificando a aplicação de coeficientes de apoio para os senhorios.

O [idealista/news](#) contactou o ministério das Finanças para esclarecer vários pontos quanto ao pacote para atenuar o efeito da inflação nas rendas, mas até à data de publicação desta notícia não obteve resposta.

Em reação a estas medidas, António Frias Marques, presidente da Associação Nacional de Proprietários (ANP), adiantou em [declarações ao idealista/news](#), que “neste momento os **proprietários** encontram em estado de choque, com esta inacreditável proposta que muda as regras a meio do jogo”.

Além disso o presidente da ANP antecipa que os proprietários poderão vir a colocar **casas no mercado de arrendamento** ainda mais caras. “Estas medidas só

beneficiam o inquilino, pobre ou rico, que já tem casa. O inquilino potencial, aquele que anda à procura de casa com uma renda que possa pagar, vai ser confrontado com uma previsível **subida dos valores das rendas**”, comenta António Frias Marques ao idealista/news.

Além dos **contratos de arrendamentos mais recentes** (assinados em 2022), também ficam de fora dos benefícios fiscais os **rendimentos prediais** que tenham isenção de impostos, como é o caso das:

- Casas a arrendar nos programas de **arrendamento acessível**;
- Proprietários com baixos rendimentos.

Sobre este ponto, o presidente da ANP esclarece que “o **arrendamento acessível** tem um prazo mínimo de cinco anos e está **isento de pagamento de IRS**, nada impedindo a aplicação da atualização anual, agora limitada a 2%. Ao estar isento do pagamento de IRS, nada pode ser bonificado”, referem ainda.

Mas para António Frias Marques “estas medidas agora propostas à Assembleia da República não preveem todas as situações decorrentes dos diversos **tipos de arrendamento**, que são bastantes” e, por isso, “é expectável que, com o tempo, sejam introduzidas alterações”.