

O que muda no arrendamento em 2023?

O aumento das rendas será limitado em 2023, bem como o número de rendas antecipadas. Veja o que muda no arrendamento no próximo ano.

Para mitigar o impacto da escalada da inflação, o Governo decidiu avançar com um travão ao aumento das rendas em 2023, e uma compensação aos senhorios através de benefícios fiscais.

Neste artigo, explicitamos as **medidas relativas ao coeficiente de atualização de rendas para 2023**, qual o benefício fiscal atribuído aos senhorios e o limite imposto ao número de rendas antecipadas.

Aumento das rendas limitado a 2%

Uma das medidas relativa ao [arrendamento](#) impõe um **teto máximo de 2% relativo à atualização dos valores das rendas** em habitação e nos espaços comerciais, de **janeiro a dezembro de 2023**. Esta medida de apoio às famílias terá um custo de 45 milhões de euros para o Governo.

Caso não fosse imposto este limite máximo ao aumento das rendas, a subida seria de 5,43%, de acordo com o coeficiente de atualização das rendas, que é um valor definido com base na variação do Índice de Preços do Consumidor (IPC) nos últimos 12 meses, usando os valores disponíveis a 31 de agosto de cada ano.

Como veremos de seguida, os senhorios serão compensados com benefícios fiscais, o que transmite uma “**mensagem de proteção das famílias**, mas também aos proprietários”, como referiu o ministro das Finanças, Fernando Medina.

A medida tem aplicabilidade ao longo de todos os meses de 2023 e engloba **contratos de arrendamento com mais de um ano**. Ou seja, o limite ao aumento das rendas aplica-se a inquilinos com **contratos até dezembro de 2022**, independentemente do valor em questão, e começa a ser aplicada a 1 de janeiro de 2023, acompanhando a renovação dos contratos.

Qual o impacto?

Considerando o preço médio das rendas em Portugal, [referente ao segundo trimestre do ano](#), apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, um **imóvel com 100 metros quadrados tem uma renda de 655 euros** (6,55 euros por m²). Neste, um aumento de 2% vai **traduzir-se em mais 13,10 euros por mês** na renda.

No caso de um **imóvel com 170 metros quadrados, a renda é de 1.113,50 euros**, pelo que um aumento de 2% vai significar **mais 22,27 euros mensais**.

Já numa casa com uma área superior, de **230 metros quadrados, tendo uma renda de 1.506,50 euros**, vai sentir um **aumento de 30,13 euros mensais**.

Senhorios compensados com benefício fiscal

Com esta limitação ao aumento das rendas, os **senhorios vão ser compensados com um benefício fiscal**, através da **exclusão de tributação em sede de IRS ou IRC** (difere entre particulares ou empresas), de **uma parte dos rendimentos prediais**.

A percentagem que fica excluída dos rendimentos será calculada com o **objetivo de neutralizar as consequências do limite imposto**, de acordo com a taxa de imposto dos rendimentos prediais. De acordo com a [proposta de lei nº33/XV](#), é aplicado o seguinte coeficiente de apoio consoante a taxa de imposto:

Taxa aplicável (IRS)	Coeficiente de apoio
26%	0,90
24%	0,89
23%	0,89
22%	0,88
20%	0,87
18%	0,85
16%	0,82
14%	0,79
10%	0,70

Os senhorios/proprietários dos imóveis podem assim obter uma **isenção de tributação dos rendimentos prediais entre 9% e 30% no [IRS](#)**, de acordo com a lógica exposta na tabela.

Isto significa que, por exemplo, se a taxa a aplicar for 10%, o senhorio tem um coeficiente de apoio de 0,70, sendo que 30% do rendimento predial não fica sujeito a tributação. Por exemplo, num rendimento de 10.000 euros, somente 7.000 euros ficarão sujeitos ao imposto.

Se, ao invés de IRS, o senhorio estiver sujeito ao **pagamento de IRC, o coeficiente de apoio mantém-se nos 0,87**, em todos os casos. Ou seja, **13% dos rendimentos prediais estão isentos de imposto**.

Mas para beneficiar destas reduções, os **senhorios precisam de ter rendas que cumpram dois critérios**:

- As rendas precisam de ser devidas e pagas em 2023;
- Resultem de contratos de arrendamento a vigorar previamente a 1 de janeiro de 2022.

A compensação a receber será **atribuída e realizada de forma automática**, pelo que, em 2023, ao apresentar a declaração de IRS ou IRC, não tem nada a indicar.

Quais os contratos abrangidos e excluídos do benefício fiscal?

Abrangidos pelo benefício fiscal em IRS ou [IRC](#) **estão os contratos de arrendamento assinados até ao final de 2021 e tributados com a taxa autónoma de 28% ou taxas especiais** (entre 26% e 10%).

Além disso, os [contratos de arrendamento](#) assinados até dezembro de 2021 abrangidos por **taxas especiais terão isenções superiores**. É o caso de:

- Contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 2 anos e inferior a 5 anos;
- Contratos com duração igual ou superior a 20 anos;
- E contratos de direito real de habitação duradoura.

Depois, estão **excluídos deste benefício fiscal todos os contratos assinados em 2022**, uma vez que já refletem a inflação e a atual situação do mercado nos valores das rendas cobradas. Mas também ficam de fora **contratos de arrendamento em que os rendimentos prediais tenham isenção de impostos**, como as casas a arrendar em programas de arrendamento acessível e proprietários com baixos rendimentos.

Rendas antecipadas limitadas a dois meses

Além das medidas acima, foi aprovada uma proposta do Bloco de Esquerda para limitar o pagamento antecipado de rendas **a dois meses**, de forma a evitar “abusos de garantias” que, atualmente, são pedidas pelos proprietários aos inquilinos aquando da assinatura de um [contrato de arrendamento](#).

O **texto aprovado cria uma limitação ao pagamento da renda antecipada**, mesmo que, havendo um acordo escrito, possa ser caucionado, mas **não num período superior a dois meses**: “Por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respectivas, até ao valor correspondente a duas rendas”.

São **comuns os relatos de inquilinos que se veem obrigados a pagar até um ano de rendas adiantadas, por exigência dos senhorios**, de modo a celebrar um contrato de arrendamento. O propósito é, assim, **travar o abuso das garantidas pedidas pelos proprietários**, uma vez que “o valor exigido em rendas antecipadas e caução impossibilita que muitas pessoas possam aceder ao arrendamento e é uma exigência desproporcional que urge corrigir, limitando os valores que podem ser pedidos para garantir a execução de um contrato de arrendamento”.