

IRS 2026: O QUE MUDA PARA SENHORIOS E INQUILINOS COM AS NOVAS REGRAS

ALL FINANCE MATTERS

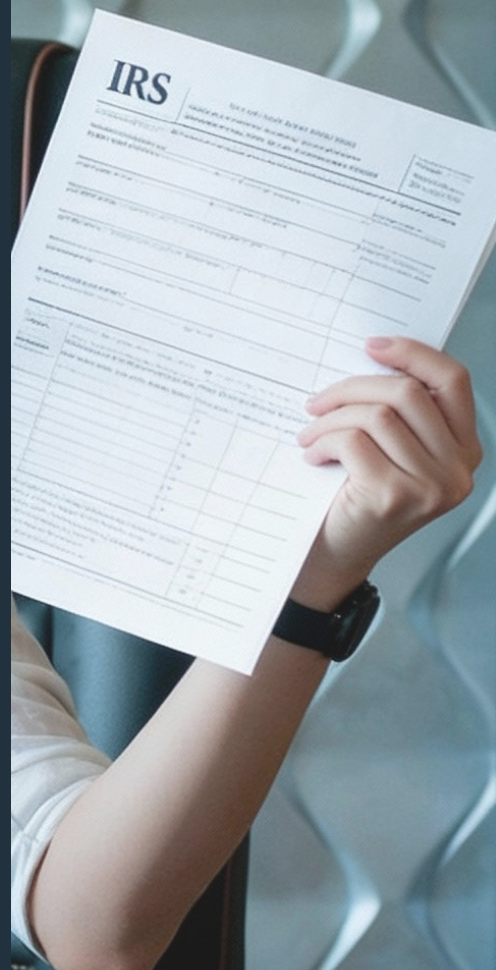
Largo das Sete Ruas, 1-B
8800-604 – Tavira

Rua Frederico Lecor, Nº 53 B
8000-247 Faro

E : info@afm.tax

P : +351 281 029 059 | +44 (0) 20 3151 0021

W : www.afm.tax



A atual crise habitacional e o aumento generalizado das rendas levaram o Governo a anunciar um novo conjunto de medidas fiscais com entrada em vigor prevista para 2026.

O objetivo é claro: estimular o mercado de arrendamento e aliviar a carga fiscal tanto dos proprietários como dos inquilinos. Importa, contudo, salientar que a legislação ainda não foi publicada. As medidas descritas refletem as intenções do Governo anunciadas em outubro de 2025 e poderão sofrer alterações aquando da aprovação do diploma final. Até à publicação oficial, recomenda-se cautela na tomada de decisões.

Medidas fiscais para reforçar a oferta de arrendamento

O plano fiscal do Governo para 2026 visa aumentar a disponibilidade de habitação e tornar o arrendamento mais atrativo. Destacam-se duas alterações principais:

aumento das deduções em IRS para os inquilinos relativamente às rendas pagas;

redução significativa da taxa de IRS aplicável aos rendimentos prediais dos senhorios.

Estas medidas integram uma estratégia mais ampla de política de habitação, sendo o componente fiscal pensado como complemento às reformas estruturais destinadas a responder à escassez de oferta habitacional.

Inquilinos: aumento das deduções, mas impacto limitado

Para os inquilinos, o regime mantém-se em grande parte inalterado, embora com um reforço moderado. A dedução das despesas com rendas em IRS continua fixada em 15% do valor anual pago, mas o limite máximo aumenta dos atuais 700 euros para 900 euros em 2026, prevendo-se ainda um aumento para 1.000 euros em 2027, no caso de contratos enquadrados no regime de renda moderada.

Em termos práticos, os agregados familiares com rendas mais elevadas poderão beneficiar de uma poupança fiscal adicional até cerca de 200 euros por ano. Apesar de positiva, esta medida tem um impacto limitado face ao aumento significativo das rendas registado nos últimos anos.

As condições de acesso mantêm-se exigentes. A dedução apenas é aplicável a

contratos de arrendamento para habitação permanente devidamente registados no Portal das Finanças. Os inquilinos devem confirmar que o contrato se encontra corretamente comunicado e que os recibos de renda são emitidos, verificando essa informação na sua área pessoal no portal da Autoridade Tributária.

Senhorios: redução histórica da tributação dos rendimentos prediais

A alteração mais relevante do pacote fiscal para 2026 diz respeito aos senhorios. A taxa de IRS aplicável aos rendimentos prediais desce de 25% para 10% nos contratos que cumpram os critérios do regime de renda moderada, um conceito recentemente introduzido pelo Governo.

Atualmente, este regime abrange rendas mensais até 2.300 euros. No entanto, este limite levanta várias questões: será aplicado de forma uniforme a todos os tipos de imóveis e regiões ou haverá ajustamentos em função das realidades locais? Para já, estes aspetos permanecem por esclarecer, sendo necessário aguardar pela legislação final para confirmar se existirão critérios diferenciados.

O que é claro é que esta medida representa uma redução de cerca de 60% da carga fiscal sobre os rendimentos prediais, constituindo um dos incentivos mais relevantes alguma vez concedidos aos senhorios. O objetivo declarado do Governo é aumentar a oferta de arrendamento, incentivando os proprietários a celebrarem contratos a preços considerados acessíveis.

Também as entidades empresariais beneficiam destas medidas. As empresas que arrendem imóveis passarão a ser tributadas em IRC apenas sobre metade do rendimento obtido, criando um incentivo adicional à entrada de operadores empresariais no mercado de arrendamento.

Segundo estimativas governamentais, este conjunto de medidas poderá colocar até 300.000 novos imóveis no mercado de arrendamento, prevendo-se que cerca de 45.000 estejam disponíveis até ao final de 2026.

Outros benefícios fiscais para os senhorios

Para além da redução da taxa de IRS, os senhorios passam a dispor de outros incentivos fiscais relevantes.

Mais-valias: Está prevista a isenção de IRS sobre mais-valias quando o produto da venda de um imóvel seja reinvestido na aquisição ou reabilitação de outro imóvel destinado ao arrendamento em regime de renda moderada.

Esta alteração poderá ter um impacto significativo, uma vez que o regime atualmente em vigor limita o reinvestimento aos casos de venda de habitação própria e permanente ocupada nos 12 meses anteriores. Com a nova proposta, o benefício poderá estender-se a qualquer imóvel, tornando-se particularmente atrativo para proprietários que pretendam alienar imóveis afetos a alojamento local, sem suportar uma tributação elevada em IRS nem aguardar o prazo habitual de 36 meses.

Isenção de AIMI: Os imóveis afetos ao regime de renda moderada ficarão isentos do Adicional ao IMI.

IVA reduzido: As obras de construção e reabilitação de imóveis destinados ao arrendamento em regime de renda moderada beneficiarão da aplicação da taxa reduzida de IVA de 6%.

Requisitos e condições

Para beneficiar do regime de renda moderada, deverão ser cumpridas, entre outras, as seguintes condições:

- valor da renda mensal entre 400 euros e 2.300 euros;
- duração mínima do contrato de arrendamento de três anos.

Adicionalmente, o Governo prevê o reforço das deduções em IRS para os inquilinos e a implementação de mecanismos de despejo mais céleres em situações de incumprimento.

Aspetos ainda por clarificar

Apesar de o enquadramento geral estar definido, subsistem várias questões em aberto:

- a taxa reduzida de 10% aplicar-se-á apenas a novos contratos ou também a contratos em vigor?
- qual será a articulação destas medidas com o programa Mais Habitação?
- quais os critérios concretos que definirão o conceito de renda moderada e de

habitação acessível?

O Governo deverá publicar a regulamentação detalhada durante o primeiro trimestre de 2026, clarificando estes pontos essenciais.

Preparação para o novo enquadramento fiscal

Tanto senhorios como inquilinos deverão adotar uma postura preventiva para assegurar o cumprimento das regras e maximizar os benefícios fiscais.

Os inquilinos devem confirmar que os seus contratos de arrendamento estão corretamente registados junto da Autoridade Tributária, condição indispensável para aceder às deduções em IRS.

Os senhorios devem rever os contratos em vigor e avaliar se cumprem os critérios do regime de renda moderada, ponderando eventuais ajustamentos contratuais que permitam beneficiar da taxa reduzida de 10% e dos restantes incentivos fiscais.

Atendendo à complexidade das medidas propostas, ao facto de a legislação ainda não se encontrar publicada e ao impacto financeiro potencial para ambas as partes, é aconselhável recorrer a aconselhamento profissional antes de tomar decisões ou alterar contratos. A AFM presta apoio a particulares e empresas na análise da elegibilidade, na revisão de contratos de arrendamento e na estruturação da sua posição fiscal de forma conforme e fiscalmente eficiente.



afm
all finance **m**atters

Para conselhos personalizados e para garantir a conformidade com as regulamentações fiscais, entre em contato com a AFM através do email **info@afm.tax** ou visite **www.afm.tax**.

**"YOU MUST PAY TAXES, BUT THERE'S NO LAW
THAT SAYS YOU NEED TO LEAVE A TIP."**