



Regime Simplificado de Arrendamento Acessível

Outubro 2026

Legal
Update



Foi publicada, a 13 de Outubro de 2026, a Portaria n.º 454/2026/1, que vem fechar o quadro aplicável ao Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de Maio (o «Pacote Habitação»). Ao RSAA faltava a peça central que o decreto-lei remetia para portaria dos ministros das Finanças e da Habitação: a tabela de rendas máximas por tipologia e por concelho. É esse o conteúdo da nova portaria, e é com ela que fica completo o critério para qualificar um contrato como «contrato de arrendamento acessível» e aceder, por essa via, ao regime fiscal previsto no decreto-lei, que isenta de IRS e de IRC os rendimentos prediais correspondentes.

Quadro geral do RSAA

O RSAA é um regime novo, que substitui o anterior Programa de Apoio ao Arrendamento. Para o senhorio ou promotor que considere colocar um imóvel em arrendamento habitacional, o seu interesse prático resume-se a uma troca simples: aceitar um tecto de renda em contrapartida da isenção de IRS e de IRC sobre as rendas recebidas. A chave do regime está nesse tecto de renda: o seu valor é fixado por tipologia e por concelho, com base em 80 % da mediana dos valores de renda divulgada pelo INE para o concelho do locado. Até agora, essa tabela não existia e o regime não tinha aplicação prática, mesmo produzindo o RSAA efeitos desde 1 de Setembro. É esse ponto que a Portaria n.º 454/2026/1 vem resolver.

O que a portaria estabelece

Para saber qual é a renda máxima que pode cobrar num imóvel concreto, o senhorio parte do valor da célula da tabela que corresponde ao imóvel: cruza-se a linha do concelho onde se situa o locado com a coluna da tipologia (T0 a T5; acima de T5, soma-se ao valor do T5 um montante por cada quarto adicional, entre 50 € e 150 € consoante o concelho). Esse valor é o ponto de partida, e as diferenças territoriais são expressivas – num T2, por exemplo, o limite vai de 392 € em grande parte do interior a 1 309 € em Lisboa, passando por 1 254 € em Cascais.

Sobre esse valor base podem incidir duas majorações, de 10 % cada, cumulativas entre si: uma quando o arrendamento inclua estacionamento privativo, outra quando o imóvel tenha certificado energético de classe A ou superior à data do contrato. Um T2 no Porto, cujo valor base é de 1 118 €, arrendado com lugar de garagem e com classe A, admite assim uma renda máxima de 1 352,78 € ($1\,118\,€ \times 1,10 \times 1,10$). Quando o que se arrenda não é a habitação inteira, mas um ou mais quartos – hipótese que o RSAA só admite em contratos para residência temporária –, o tecto obtém-se rateando o limite da habitação pela área útil dos quartos arrendados sobre a área útil total dos quartos (fórmula $V_{ref}(ph) = V_{ref}(h) \times A_{uq}/A_{ut}$), com uma majoração de 25 % na área dos quartos que disponham de instalação sanitária privativa.

Finalmente, o valor da tabela não fica congelado: nos anos em que a portaria não seja revista, os limites são automaticamente actualizados a 1 de Janeiro pelo coeficiente anual de actualização das rendas previsto no NRAU, pelo que o tecto do arrendamento acessível acompanha a inflação sem que o senhorio tenha de aguardar nova portaria. Em caso de dúvida sobre o valor aplicável a um imóvel concreto, o IHRU disponibilizará, na sua plataforma electrónica, uma ferramenta de cálculo das majorações e dos limites aplicáveis a quartos.

Entrada em vigor e regime transitório

A Portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, isto é, a 14 de Outubro de 2026. A norma revogatória – que revoga as Portarias n.os 175/2019, 176/2019 e 177/2019, todas de 6 de Junho – produz, porém, efeitos a 1 de Setembro de 2026, e em articulação com ela a portaria desenha uma solução de continuidade: entre 1 de Setembro e 13 de Outubro, os limites aplicáveis a contratos qualificáveis como de arrendamento acessível são os valores que resultavam da antiga Portaria n.º 176/2019. Fica assim feita a transição entre o Programa de Apoio ao Arrendamento e o novo RSAA: na prática, um contrato celebrado em Setembro pode já estar abrangido pelo regime, desde que respeite os limites da Portaria de 2019. A letra da portaria aponta, no entanto, para que, a partir de 14 de Outubro, também esses contratos tenham de respeitar os novos limites, embora seja defensável o contrário. A questão só tem relevo prático nos casos em que o novo limite seja inferior ao de 2019; aí, a solução mais segura é ajustar a renda ao novo valor.

Regime fiscal

O contrato tem de ter prazo mínimo de três anos quando o arrendamento se destina a residência permanente e de três meses quando se destina a residência temporária, hipótese esta reservada a arrendatários com residência fiscal em concelho distinto do locado. A ratio da exigência é afastar soluções de curtíssimo prazo, próximas do alojamento turístico, que, mesmo respeitando o tecto, não serviriam ao propósito do regime.

O senhorio tem de submeter na plataforma do IHRU, até 15 de Janeiro do ano seguinte ao da celebração do contrato, cópia deste e comprovativo da sua comunicação ao Portal das Finanças. A partir dessa submissão, é o IHRU que, até ao final do mês de Fevereiro desse mesmo ano, comunica à Autoridade Tributária a qualificação do contrato como de arrendamento acessível. Cumprido este percurso, a isenção produz efeitos reportados à data da celebração do contrato.

Uma vez constituída, a isenção acompanha o contrato na sua vida útil: estende-se às renovações e mantém-se em caso de transmissão do locado, desde que o contrato se mantenha em vigor.

Uma última nota técnica, em sede de IRS, que pode importar aos senhorios com rendimentos prediais de vária natureza. Em regra, as rendas são tributadas de forma autónoma, à taxa especial de 25 % prevista no CIRS, reduzida para 10 %, quanto a rendas auferidas até 31 de Dezembro de 2029, no arrendamento habitacional com renda moderada . O contribuinte pode, no entanto, optar por englobá-las, somando-as aos restantes rendimentos sujeitos às taxas gerais e progressivas de IRS – opção que é vantajosa quando o seu rendimento colectável global o situe num escalão com taxa marginal inferior à taxa autónoma aplicável. A questão colocar-se-ia, pois, para o senhorio que tenha rendas abrangidas pelo RSAA, já isentas, e outras rendas prediais que lhe interesse englobar: a lei exige que a opção pelo englobamento abranja a totalidade dos rendimentos prediais do contribuinte, pelo que, na prática, englobar as outras rendas obrigaria também a englobar as isentas. É a esta hipótese que o decreto-lei responde: as rendas RSAA, embora materialmente isentas, são obrigatoriamente englobadas apenas para efeito de apurar a taxa aplicável aos restantes rendimentos, não para serem elas próprias tributadas. Trata-se, pois, de uma regra que impede que o contribuinte beneficie da isenção das rendas RSAA e, simultaneamente, de uma taxa mais baixa sobre os demais rendimentos por efeito da sua não consideração. Para o senhorio que só tenha rendas abrangidas pelo RSAA, a opção pelo englobamento é, naturalmente, desvantajosa, e não se põe.

O incumprimento dos requisitos acima descritos implica a perda dos benefícios fiscais a contar do momento em que a infracção se verifica, obrigando o contribuinte a declarar esse facto e a regularizar a diferença entre o imposto pago e o imposto devido, acrescida de juros compensatórios. A verificação do incumprimento compete ao IHRU, em procedimento com audiência prévia, e para o efeito o prazo de caducidade do direito à liquidação fica suspenso, o que alarga de forma relevante a janela de acção da Administração. A arquitectura do regime é bastante exigente: uma renda que, por qualquer motivo, passe a exceder o tecto aplicável – por exemplo, por uma actualização de renda superior à permitida – faz cessar a isenção a partir desse momento, com imposto e juros compensatórios a serem exigidos relativamente a cada ano subsequente – o que, com a suspensão da caducidade, pode abranger vários exercícios.

Em conclusão

O RSAA é, no fundo, um instrumento de contenção de rendas por via tributária: em vez de impor administrativamente o preço do arrendamento habitacional, o Estado oferece ao senhorio uma isenção de IRS e de IRC em troca da aceitação de um tecto fixado concelho a concelho e tipologia a tipologia. O modelo sucede, com arquitectura simplificada, ao Programa de Apoio ao Arrendamento (Decreto-Lei n.º 68/2019 e Portaria n.º 176/2019). A sua singularidade está no peso regulatório que a tabela agora publicada passa a ter: num mercado em que, em muitos concelhos, o diferencial entre o seu valor e o da renda comum é hoje contido, torna-se o preço de referência de uma parte apreciável do arrendamento habitacional português. É a maneira como o Estado, sem o declarar, escolhe o preço que considera adequado ao arrendamento residencial em cada ponto do país.