

## LEGAL UPDATE

### *Arrendamento habitacional: Nova isenção sobre rendimentos prediais*

Artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais

#### **I. Programa mais habitação**

Em outubro de 2023, foi aprovado pelo anterior Governo, a Lei n.º 56/2023 que introduziu um programa denominado por “Mais Habitação”, contendo várias medidas fiscais, de crédito e de mercado para facilitar o acesso à habitação, inclusivamente medidas de agravamento fiscal no regime do alojamento local. Sem prejuízo de várias medidas entretanto revogadas, várias mantêm-se, como a isenção de rendimentos prediais de imóveis transferidos de alojamento local em sede de IRS & IRC, com cariz temporário.

#### **II. Tributação de rendimentos prediais (regime normal)**

Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional são, por regra, tributados autonomamente, à taxa de 25%, salvo opção pelo englobamento em IRS. Neste caso, as rendas são adicionadas aos restantes rendimentos, ficando sujeitas às taxas gerais do IRS (entre 13,25% e 48%).

Em sede de IRC, são sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% e, posteriormente, tributados no lucro tributável da empresa à taxa de 21%.

# MdME

## III. Nova isenção sobre rendimentos prediais

### O que é?

Aplica-se aos rendimentos prediais decorrentes de contrato de arrendamento quando:

- a) O imóvel se encontre afeto à exploração de estabelecimento de alojamento local até 31/12/2022 (i.e., se a licença tiver cessado antes de 31/12/2022, já não beneficia da isenção); e
- b) Seja celebrado e registado contrato de arrendamento para habitação própria e permanente entre 01/01/2023 e 31/12/2024 no Portal das Finanças.

Entende-se por “transferência” quando um imóvel gerador de rendimentos, no âmbito de alojamento local, deixe de gerar tais rendimentos e passe a gerar rendimentos prediais decorrentes da celebração de contrato de arrendamento para habitação própria e permanente.

Interpretamos, assim, que se se trata de uma isenção objetiva, i.e., o que releva é o imóvel gerar rendimentos prediais após ter sido desafetado da atividade de alojamento local.

### A que se aplica?

A isenção é aplicável a rendimentos prediais tributados nas categorias F (prediais) ou B (profissionais ou empresariais), consoante opção dos seus titulares.

A lei não impõe a cessação da atividade de categoria B, podendo manter-se o alojamento local relativo a outros imóveis.

### Como beneficiar da isenção?

O contrato deve ser iniciado e registado no Portal das Finanças em 2024, e deve também ser declarada a desafetação do imóvel visado do património empresarial do sujeito passivo (mediante preenchimento do Anexo B e do Anexo F da Modelo 3 IRS de 2024 em 2025).

A isenção apenas se aplica a arrendamento para habitação própria e permanente.

# MdME

## Até quando?

Aplica-se aos rendimentos prediais obtidos até 31/12/2029 de contrato celebrado no período de 01/01/2023 a 31/12/2024 (e respetivas renovações automáticas) até 31/12/2029, mas já não beneficia um segundo contrato com novo arrendatário.

## Os nossos contribuidores:



**Tirso Olazábal**  
Sócio  
[tirso.olazabal@mdme.com](mailto:tirso.olazabal@mdme.com)  
Visit Profile



**Ana Pinto Moraes**  
Counsel  
[ana.moraes@mdme.com](mailto:ana.moraes@mdme.com)  
Visit Profile



**Cátia Morgado Ascenso**  
Associada Sénior  
[catia.ascenso@mdme.com](mailto:catia.ascenso@mdme.com)  
Visit Profile