



## Regime Simplificado de Arrendamento Acessível

Produz efeitos, desde o dia 1 de setembro, o Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), aprovado como anexo III ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

# Regime Simplificado de Arrendamento Acessível

O novo regime substitui o anterior Programa de Apoio ao Arrendamento e estabelece regras simplificadas quanto aos contratos abrangidos, aos limites de renda e ao regime fiscal aplicável.

## Âmbito de aplicação

- O RSAA aplica-se a contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional;
- Podem ser abrangidos contratos relativos à totalidade de um imóvel, a uma fração autónoma ou a uma parte de prédio suscetível de utilização autónoma;
- Os contratos podem destinar-se a residência permanente ou a residência temporária, desde que esta corresponda a um fim especial transitório e o arrendatário tenha residência fiscal num concelho diferente daquele onde se localiza o imóvel;
- O regime aplica-se igualmente a programas de arrendamento acessível promovidos por municípios ou entidades intermunicipais.

## Limites de renda

A principal alteração introduzida pelo novo regime consiste na adoção de uma metodologia para determinar o valor máximo das rendas acessíveis. O objetivo é assegurar que as rendas ficam abaixo dos valores de mercado, tendo em conta as diferenças existentes entre os vários concelhos.

- A renda mensal deve ser igual ou inferior ao limite máximo aplicável à tipologia do imóvel;
- O limite máximo será definido por portaria, tendo por base 80% da mediana dos valores de renda por metro quadrado divulgada pelo INE para o concelho onde se situa o imóvel;
- A fixação do limite poderá considerar características do imóvel, designadamente a eficiência energética e a existência de estacionamento privativo;
- Os limites serão atualizados de acordo com o fator de atualização previsto no artigo 24.º do NRAU;
- As despesas ou encargos legalmente imputáveis ao arrendatário não integram o limite máximo da renda.

Os valores concretos das rendas máximas por concelho e tipologia dependem de portaria regulamentar prevista no diploma.

## Prazo dos contratos

O RSAA estabelece prazos mínimos destinados a assegurar estabilidade aos contratos de residência permanente, sem deixar de permitir soluções de duração mais curta quando esteja em causa uma necessidade habitacional temporária.

- Os contratos destinados a residência permanente devem ter um prazo mínimo de três anos;
- Os contratos destinados a residência temporária devem ter um prazo mínimo de três meses, podendo ser renovados enquanto se mantiver a finalidade temporária.

## Benefícios fiscais para os senhorios

O novo regime prevê benefícios fiscais para os senhorios que coloquem imóveis no mercado de arrendamento acessível e cumpram todos os requisitos legais, designadamente os relativos ao limite máximo da renda, ao prazo contratual e à finalidade habitacional do contrato.

Assim, os rendimentos prediais obtidos no âmbito de contratos validamente enquadrados no RSAA ficam isentos de tributação em sede de IRS e IRC. A isenção não opera, contudo, de forma automática, ficando dependente do cumprimento das obrigações formais de comunicação e submissão de documentação previstas no diploma.

Para efeitos de aplicação do benefício, o senhorio deve, até 15 de janeiro do ano seguinte ao da celebração do contrato comunicar o contrato à Autoridade Tributária, nos termos legalmente previstos, e submeter, na plataforma eletrónica disponibilizada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), uma cópia do contrato e o comprovativo da respetiva comunicação à Autoridade Tributária.

O contrato fica sujeito ao regime de isenção com efeitos reportados à data da sua celebração, desde que se encontrem cumpridos os demais requisitos do RSAA. A isenção abrange as renovações do contrato e mantém-se em caso de transmissão do imóvel, desde que o contrato de arrendamento permaneça em vigor e continue a observar as condições legalmente exigidas.

Quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais, os rendimentos abrangidos pela isenção devem ser obrigatoriamente considerados para efeitos de determinação da taxa aplicável aos restantes rendimentos. Por último, a perda dos requisitos do RSAA determina a perda do benefício fiscal desde o momento do incumprimento, com obrigação de regularização do imposto devido e pagamento de juros compensatórios.

# Regime Simplificado de Arrendamento Acessível

## Programas municipais e arrendamento acessível

Os contratos celebrados ao abrigo de programas municipais ou intermunicipais podem beneficiar do regime fiscal do RSAA desde que respeitem os limites máximos de renda e os prazos mínimos de contrato previstos no regime.

Os programas devem ser comunicados ao IHRU, I. P., que verifica a sua compatibilidade com o RSAA e, sendo caso disso, comunica-os à Autoridade Tributária.

As entidades públicas podem igualmente celebrar contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional ao abrigo do RSAA, relativamente a imóveis que não estejam sujeitos ao regime de arrendamento apoiado ou a outro regime especial de arrendamento público, bem como estabelecer condições mais exigentes do que as previstas no regime geral.

## Regime transitório

Os contratos que já se encontravam enquadrados no anterior Programa de Apoio ao Arrendamento à data de produção de efeitos do RSAA mantêm os efeitos fiscais atribuídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 68/2019.

Também os programas municipais anteriormente aprovados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 68/2019 são reconhecidos para efeitos do novo regime quando a sua compatibilidade com o regime anterior já tenha sido validada.

O novo regime produz efeitos desde 1 de setembro de 2026. No entanto, a aplicação dos limites concretos de renda depende da publicação da portaria que os deverá fixar por concelho e tipologia.

\*A presente publicação tem carácter meramente informativo e não constitui aconselhamento jurídico. É proibida a sua reprodução total ou parcial sem autorização prévia.

# VAMOS CONVERSAR?

### Porto

(+351) 223 240 239

Rua de Gonçalo Cristóvão, 236, 6.5  
4000-265

### Guimarães

(+351) 253 085 185

Rua de Camões, 90, 4810-446



vieirarochoa.pt

geral@vieirarochoa.pt

vieirarochoa.pt