



BRUNO CHOTAS

Consultor da Ordem dos
Contabilistas Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

Benefícios fiscais - Programa de Apoio ao Arrendamento

O Programa de Apoio ao Arrendamento¹, criado em 2019, é uma iniciativa de política de habitação, de adesão voluntária, que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos. Nos contratos celebrados ao abrigo deste programa, a renda é calculada com base numa taxa de esforço compatível com os rendimentos dos agregados familiares. Com a criação deste programa, o Governo pretendeu assim contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias, cujo nível de rendimento não lhes permite aceder ao mercado a uma habitação adequada às suas necessidades, mas é, ainda assim, superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado.

Desta forma, o Programa de Apoio ao Arrendamento tem como objetivos centrais contribuir para uma maior segurança, estabilidade e atratividade do arrendamento habitacional, tanto do lado da oferta como da procura, e, simultaneamente, incentivar a manutenção das habitações em condições adequadas do ponto de vista da segurança, salubridade e conforto. Com o intuito de fomentar a oferta de imóveis disponíveis no âmbito deste programa, foi, desde logo, prevista uma isenção de tributação sobre os rendimentos prediais decorrentes de contratos celebrados nas condições e com os requisitos nele exigidos. Contudo, apesar de apresentar boas bases, as condições e limitações impostas aos contratos a celebrar e, principalmente, às rendas a praticar, levaram a que este programa tivesse acabado por não ter a adesão esperada pelo Governo, tendo ficado evidente que este não era suficientemente atrativo para os proprietários face à conjuntura económica à época. Consequentemente, em 2023, tendo em vista a melhoria do número de imóveis afetos e de contratos de arrendamento celebrados no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento, foram incrementados os benefícios fiscais aplicáveis aos imóveis através das medidas introduzidas pelo Programa Mais Habitação². Face a estas alterações, encontram-se atualmente previstas na legislação, para além da já referida isenção de tributação sobre os rendimentos prediais em sede dos impostos sobre o rendimento (IRS e IRC), também algumas isenções em sede de impostos sobre o património (IMT, IMI e IS).

1 - Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio
2 Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Impostos sobre o rendimento

Em sede de Impostos sobre o rendimento, nada se alterou desde a criação deste regime em 2019, mantendo-se a isenção de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC) dos rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento.

Ficam também isentos de tributação em IRS e IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil.

Em qualquer dos casos, se o sujeito passivo de IRS optar pelo englobamento dos rendimentos prediais, os rendimentos prediais isentos ao abrigo do Programa de Apoio ao Arrendamento são obrigatoriamente englobados para efeito de determinação da taxa progressiva de IRS a aplicar aos rendimentos não isentos que sejam alvo de englobamento (obrigatório ou por opção do sujeito passivo). Estas isenções são atribuídas como contrapartida pela oferta de imóveis para arrendamento a preços reduzidos, limitados administrativamente, de acordo com um complexo modelo de determinação do limite, variável em função da localização do imóvel, modalidade de alojamento e características da habitação onde se localiza o alojamento, sendo todos os aspetos regulados administrativamente³.

Impostos sobre o património

Com as medidas introduzidas pelo Programa Mais Habitação, em 2023, foi em sede dos Impostos sobre o património que se verificaram alterações significativas, tendo o legislador procurado incentivar a adesão a este programa através da redução dos impostos que incidam sobre a propriedade dos imóveis que a este estejam afetos.

Em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), passaram a beneficiar de isenção as aquisições de terrenos para construção que se destinem à construção de imóveis

habitacionais afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento (ou de uma percentagem muito relevante de imóveis destinados a este programa a implantar no terreno), desde que certificadas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), ou, ainda, prédios urbanos ou frações autónomas que sejam adquiridos para serem afetos a este programa.

No que respeita ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), os prédios urbanos ou frações autónomas adquiridas, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento passaram a beneficiar de isenção durante um período de 3 anos contados do ano da aquisição, inclusive, podendo esta isenção ser renovada, a requerimento do proprietário, por um período adicional de mais cinco anos.

Estas isenções em sede de IMT e IMI são ainda aplicáveis aos imóveis que, nas mesmas condições, sejam afetos ao arrendamento, no âmbito de programas habitacionais promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas Regiões Autónomas. Por último, em sede de Imposto do Selo (IS), foi criada uma isenção, quer para os contratos de arrendamento habitacional enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento, quer para os contratos celebrados no âmbito de programas públicos de habitação promovidos pelas entidades competentes na área da habitação nas Regiões Autónomas, que assim evitam o IS de 10% sobre o valor da renda mais alta convencionada no contrato de arrendamento.

Desta forma, sem prejuízo dos ajustes às próprias condições e requisitos do Programa de Apoio ao Arrendamento efetuados desde a sua criação e em data anterior ao Programa Mais Habitação, são as medidas por este último introduzidas que realmente impactaram nos benefícios fiscais aplicáveis aos imóveis que estejam afetos a este programa de oferta de arrendamento. Face a todos estes benefícios fiscais já referidos, em especial os relativos aos impostos sobre o património introduzidos em 2023, impõe-se um acompanhamento da sua evolução, quer ao nível da despesa fiscal que este venha a gerar para o Estado, quer no impacto que o Programa de Apoio ao Arrendamento possa vir efetivamente a representar na estabilidade e atratividade do arrendamento habitacional nos próximos anos, nomeadamente através do aumento do número de imóveis disponíveis e contratos celebrados no âmbito deste programa de apoio, numa altura em que se agudiza cada vez mais o problema da habitação.

3 O simulador das rendas aplicáveis a cada imóvel pode ser consultado em <https://paa.portaldahabitacao.pt/web/paa/provider-rent-simulator>