

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais

Artigo/Verba: Art.45º-C - Rendimentos prediais no âmbito do arrendamento para habitação

Assunto: Pacote Habitação 2026 - artigo 45.º- C Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)

Processo: 30723, com despacho de 2026-09-23, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:

- tenciona colocar um dos seus imóveis (apartamento) no mercado de arrendamento para fins habitacionais;
- tem tido interessados na celebração do contrato em nome de uma empresa, para habitação de um sócio-gerente ou de um designado colaborador dessa empresa;
- está em causa contrato de arrendamento para fins habitacionais apenas e o valor da renda mensal será inferior a € 2300.

Solicita confirmação que "nestes casos de celebração de contrato de arrendamento com empresa exclusivamente para fins de habitacionais, ser-me-à aplicada a nova taxa de IRS sobre rendas de 10% (o valor da renda é inferior a 2300 eur) tal como se se tratasse de contrato de arrendamento celebrado com um particular".

INFORMAÇÃO

1. A questão a dirimir prende-se com a aferição do preenchimento dos pressupostos de um benefício fiscal aplicável ao arrendamento habitacional, quando o contrato é celebrado com uma pessoa coletiva, para que no locado resida uma pessoa singular, no caso o respetivo sócio-gerente ou um colaborador da empresa.
2. O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, aditou o artigo 45.º-C ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), instituindo no n.º 1 uma taxa de tributação autónoma de 10% aplicável aos rendimentos prediais auferidos até 31 de dezembro de 2029. Esta taxa depende de os contratos se destinarem exclusivamente a habitação e de o valor da renda mensal não exceder os limites fixados nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do referido diploma.
3. Pressupondo o cumprimento do limite do valor da renda, importa indagar se a natureza jurídica do locatário (pessoa coletiva) obsta ao cumprimento do pressuposto da exclusividade do fim habitacional.
4. Ora, o contrato de arrendamento destinado à habitação, permanente ou não, está destinada a pessoas singulares, isto é, o fim habitação encontra-se circunscrito a inquilinos constituídos por pessoas singulares, sendo que as pessoas coletivas não habitam onde quer que seja, faltando-lhes, em princípio, capacidade para intervir para intervir num contrato de arrendamento habitacional como arrendatárias.
5. Contudo, a doutrina civilista reconhece que não deverá negar-se à pessoa coletiva a legitimidade negocial para outorgar contratos de arrendamento habitacional a

favor de terceiro, não afetando tal incapacidade a suscetibilidade de uma pessoa coletiva vir a celebrar arrendamento, para habitação, de um prédio ou parte de prédio, desde que o prédio, ou parte dele, se destine expressamente à ocupação por uma pessoa singular especificamente determinada e com ela relacionada (como um trabalhador ou membro dos órgãos sociais), sendo tal intenção explicitada no momento da celebração do contrato.

6. Volvendo ao caso em análise, a requerente afirma que virá a celebrar contrato de arrendamento com uma pessoa coletiva. Por conseguinte, para que possa preencher o âmbito de aplicação do n.º 1 do artigo 45.º-C do EBF, revela-se imperativo que o contrato de arrendamento evidencie formalmente que o imóvel se destina estritamente à habitação de uma pessoa singular predeterminada, procedendo-se à identificação nominativa e fiscal do sócio-gerente ou do colaborador que irá ocupar o locado.

7. Neste sentido, as cláusulas contratuais devem estipular o destino exclusivo de arrendamento para habitação da referida pessoa singular, podendo salvaguardando-se, a proibição expressa de sublocação, de cedência de posição contratual ou de qualquer afetação do imóvel a fins comerciais, industriais ou de serviços.

8. Mais, deve ser observado a obrigação de comunicação do contrato de arrendamento e suas alterações, mediante entrega da declaração modelo 2, para efeitos de imposto do selo

9. Cumpre sublinhar a relevância da manutenção da condição de exclusividade habitacional ao longo de toda a execução do contrato. Caso venha a ser dada ao locado qualquer outra utilização, designadamente o registo ou a utilização, ainda que parcial, do imóvel como sede da sociedade ou para o exercício da sua atividade económica, verificar-se-á a descaracterização do fim habitacional, considerando-se um arrendamento não habitacional.

10. Para os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento não habitacional, a alínea e) do n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS prevê uma tributação à taxa autónoma de 28%, com opção pelo englobamento nos termos do n.º 13 do mesmo artigo.

11. Adicionalmente, por se tratar de um benefício disposto no EBF, a manutenção da taxa reduzida de 10% permanece estritamente subordinada ao cumprimento das regras gerais de eficácia e cessação dos benefícios fiscais consagradas no artigo 14.º do mesmo Estatuto (designadamente, a inexistência de dívidas tributárias).

CONCLUSÃO

Face ao já exposto, caso a pessoa singular que vier a ocupar o imóvel esteja nominalmente identificada no contrato; caso fique contratualmente expressa a afetação exclusiva do locado ao arrendamento para habitação e caso a renda mensal vier a respeitar o limite, deverá entender-se que o locador poderá beneficiar da taxa de tributação autónoma de 10%, prevista no n.º 1 do artigo 45.º-C do Estatuto dos Benefícios Fiscais.