AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais

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

Assunto: Aplicação da taxa de tributação autónoma (10%) ao abrigo do n.º 1 do artigo 45.º- C do EBF

Processo: 31113, com despacho de 2026-11-25, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- A requerente é proprietária de uma fração autónoma destinada a habitação, localizada na XXXX, concelho de XXXX.
- A requerente tenciona celebrar contrato de arrendamento para habitação permanente desse imóvel, considerando uma renda mensal de € 680,00 (seiscentos e oitenta euros).

Pretende a requerente saber se um contrato celebrado, nas condições supra descritas, se encontra abrangido pela aplicação da taxa de tributação autónoma de 10%, ao abrigo do artigo 45.º-C do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), bem como solicita esclarecimento se a celebração de contrato de arrendamento habitacional com anteriores locatários obsta a aplicação da referida taxa.

ENQUADRAMENTO

Por consulta à base de dados da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), verifica-se que:
a) A requerente é titular da plena propriedade do prédio urbano com o artigo matricial n.º XXXX, fração X, freguesia n.º XXXX, sito na XXXX;
b) O imóvel foi objeto de contrato de arrendamento habitacional registado com n.º XXXX, entre XX/XX/2018 e XX/XX/2026, sendo o locatário XXXX (NIF XXXX) e o valor da renda € 480,00 à data da sua cessação;
c) Foi, entretanto, objeto de novo contrato de arrendamento habitacional registado com o nº XXXX, celebrado no dia XX/XX/2026 por um ano (renovável), sendo os locatários XXXX (NIF XXXX) e XXXX (NIF XXXX) e o valor da renda € 680,00.

INFORMAÇÃO

1. 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.

2. Para efeitos da presente análise, entende-se por renda moderada, a renda mensal que não exceda 2,5 vezes o valor da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG), prevista para 2026, isto é, até € 2300 (dois mil e trezentos euros), nos termos da al. a) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

3. Ao abrigo do n.º 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, os limites da renda mensal podem ser objeto de atualização por portaria dos membros do Governo, sendo a informação prestada considerando a lei vigente no momento da celebração do contrato.

4. Além dos requisitos supra identificados, é de recorrer, uma vez mais, ao articulado do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, de modo a observar a produção de efeitos do presente diploma.

5. Com efeito, de forma a clarificar o momento a partir do qual a taxa de tributação autónoma seria aplicável, o legislador previu no artigo 18.º do mesmo diploma, sob a epígrafe "produção de efeitos", que:
"2 - As alterações ao Código do IRS, introduzidas pelo artigo 5.º, a alteração ao artigo 24.º-A do EBF, introduzida pelo artigo 7.º, e o artigo 45.º-C do EBF, aditado pelo artigo 9.º, produzem efeitos a partir de 1 de janeiro de 2026."

6. Neste sentido, a taxa de tributação autónoma de 10%, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 45.º-C do EBF, é aplicável aos rendimentos prediais que, cumulativamente:
Decorram de contratos de arrendamento que se destinem exclusivamente à habitação;
respeitem o limite da renda moderada (atualmente, € 2300); e
sejam auferidos entre 2026-01-01 e 2029-12-31.

7. In casu, a requerente veio a celebrar contrato de arrendamento para fins habitacionais nos moldes acima descritos.

8. Encontrando-se preenchidos os requisitos supra referidos em 6., os rendimentos prediais advenientes desse contrato podem beneficiar da taxa de tributação autónoma de 10%, salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável.

9. No que concerne à celebração de contrato de arrendamento habitacional com anteriores locatários, o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, é omisso e, sendo a ratio do diploma incentivar a habitação e o arrendamento ou subarrendamento habitacional, nada obsta a que o locador celebre contrato de arrendamento para fins exclusivamente habitacionais com anteriores locatários/arrendatários do imóvel.

10. Importa sublinhar que, tendo em consideração a informação constante na al. b) do enquadramento da presente informação e produzindo o artigo 45.º-C efeitos a 01/01/2026 (nos termos do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei 97/2026, de 20 de maio), os rendimentos prediais provenientes do mencionado contrato de arrendamento habitacional podem beneficiar da taxa de tributação autónoma de 10%, ao abrigo do n.º 1 do artigo 45.º-C do EBF, entre 01/01/2026 e 04/09/2026 (data da sua cessação), salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável.
CONCLUSÃO

11. Do anteriormente exposto, conclui-se que:
a) A taxa de tributação autónoma de 10%, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 45.º-C do EBF em articulação com o artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, é aplicável aos rendimentos prediais que, cumulativamente, i) decorram de contratos de arrendamento que se destinem exclusivamente à habitação; ii) respeitem os limites da renda moderada (atualmente, € 2300); e iii) sejam auferidos entre 2026-01-01 e 2029-12-31, salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável;

b) quanto à figura do locatário/arrendatário, sendo o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, omisso, e, sendo a ratio do diploma incentivar a habitação e o arrendamento ou subarrendamento habitacional, nada obsta a que contratos de arrendamento com fins exclusivamente habitacionais sejam celebrados com anteriores arrendatários.