ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

UTAO | UNIDADE TÉCNICA DE APOIO ORÇAMENTAL

**Relatório UTAO n.º 1/2026**

# Impacto orçamental de medidas legislativas relativas à habitação

[PPL n.º 47/XVII/1.ª, PJL n.º 349/XVII/1.ª]

Coleção: Publicações não periódicas

13 de fevereiro de 2026

**Ficha técnica**

A análise efetuada é da exclusiva responsabilidade da Unidade Técnica de Apoio Orçamental (UTAO) da Assembleia da República. Nos termos da Lei n.º 13/2010, de 19 de julho, a UTAO é uma unidade especializada que funciona sob orientação da comissão parlamentar permanente com competência em matéria orçamental e financeira, prestando-lhe assessoria técnica especializada através da elaboração de estudos e documentos de trabalho técnico sobre gestão orçamental e financeira pública.

Este estudo foi elaborado por António Antunes, Filipa Almeida Cardoso, Jorge Faria Silva e Vítor Nunes Canarias.

**Título:** Impacto orçamental de medidas legislativas relativas à habitação

**Coleção:** Publicações não periódicas

**Relatório UTAO N.º** 1/2026

**Data de publicação:** 13 de fevereiro de 2026

**Data-limite para incorporação de informação:** 10 de fevereiro de 2026

**Disponível em:** https://www.parlamento.pt/OrcamentoEstado/Paginas/UTAO_UnidadeTecnicadeApoioOrcamental.aspx

## Índice Geral

**Índice Geral** ..... **i**
**Índice de Tabelas** ..... **i**
**Índice de Figuras** ..... **i**
**Tabela de siglas, abreviaturas e acrónimos** ..... **ii**
**Sumário executivo** ..... **1**
Medida 1: Redução da tributação das rendas em sede de IRS ..... 1
Medida 2: Redução da tributação das rendas em sede de IRC ..... 2
Medida 3: Aumento do limite máximo de deduções à coleta de IRS com despesas em rendas ..... 2
Análise qualitativa de outros efeitos económicos das medidas em análise ..... 3
**1 Introdução** ..... **5**
**2 Caracterização sumária das medidas legislativas objeto de avaliação de impacto orçamental** ..... **5**
**3 Impacto orçamental das medidas legislativas** ..... **6**
3.1 Medida 1: Redução da tributação das rendas em sede de IRS ..... 6
*3.1.1 Descrição da medida* ..... *6*
*3.1.2 Metodologia e fontes de informação* ..... *7*
*3.1.3 Resultados/Impacto orçamental* ..... *8*
*3.1.4 Análise de sensibilidade (aumento de oferta)* ..... *10*
3.2 Medida 2: Redução da tributação das rendas em sede de IRC ..... 11
*3.2.1 Descrição da medida* ..... *11*
*3.2.2 Metodologia e fontes de informação* ..... *12*
*3.2.3 Resultados/Impacto orçamental* ..... *13*
3.3 Medida 3: Aumento do limite máximo de deduções à coleta de IRS com despesas em rendas ..... 15
*3.3.1 Descrição da medida* ..... *15*
*3.3.2 Metodologia e fontes de informação* ..... *15*
*3.3.3 Resultados/Impacto orçamental* ..... *17*
**4 Análise qualitativa de outros efeitos económicos das medidas em análise** ..... **21**
**5 Anexo – Requerimento** ..... **25**

## Índice de Tabelas

Tabela 1 – Informação resumida de 2024 ..... 8
Tabela 2 – Distribuição de n.º contratos e rendimentos prediais de habitação sujeitos a tributação autónoma em sede de IRS: 2024 ..... 9
Tabela 3 – Previsão do impacto orçamental da aplicação, em 2026, da medida de redução de taxa de tributação autónoma em contratos de arrendamento para habitação ..... 9
Tabela 4 – Análise de sensibilidade face a um aumento de oferta ..... 11
Tabela 5 – Simulação do impacto orçamental, relativamente ao exercício de 2026, em resultado da aplicação da Medida 2 ..... 14
Tabela 6 – Deduções à coleta em sede de IRS em 2024, em valor e em número de agregados ..... 18
Tabela 7 – Deduções em sede de IRS de encargos com rendas em 2026 e 2027 por intervalos de rendimento: impacto orçamental direto da PPL/47 ..... 18
Tabela 8 – Deduções em sede de IRS de encargos com rendas em 2026 e 2027 por intervalos de rendimento e número de agregados: impacto orçamental direto da PPL/47 ..... 19

## Índice de Figuras

Figura 1 – Deduções à coleta de IRS com rendas em 2026 e 2027: regime atual e alterações PPL/47 ..... 15
Figura 2 – Apuramento da liquidação de IRS ..... 16
Figura 3 – Aumento do limite das deduções à coleta de IRS de encargos com rendas entre 2024 e 2027: regime atual e alterações PPL/47 ..... 20

## Tabela de siglas, abreviaturas e acrónimos

| Sigla/abreviatura | Designação |
|---|---|
| AT | Autoridade Tributária e Aduaneira |
| COFAP | Comissão (parlamentar) de Orçamento, Finanças e Administração Pública |
| EBF | Estatuto dos Benefícios Fiscais |
| IHPC | Índice Harmonizado de Preços no Consumidor |
| IMI | Imposto Municipal sobre Imóveis |
| INE | Instituto Nacional de Estatística |
| IRC | Imposto sobre o Rendimentos das Pessoas Coletivas |
| IRS | Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares |
| M€ | Milhões de euros |
| PAA | Programa de Apoio ao Arrendamento |
| POE/AAAA | Proposta de Orçamento do Estado para o Ano AAAA |
| PJL | Projeto de Lei |
| PPL | Proposta de Lei |
| RMMG | Remuneração Mínima Mensal Garantida |
| RSSA | Regime Simplificado de Arrendamento Acessível |
| UTAO | Unidade Técnica de Apoio Orçamental |

## Sumário executivo

1. **Este relatório tem por fundamento a solicitação da Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública (COFAP) à UTAO**, em 21 de janeiro de 2026, para avaliar o impacto orçamental de três medidas, no âmbito da tramitação, na especialidade, da Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª (GOV) e do Projeto de Lei n.º 349/XVII/1.ª (PS).

2. **No âmbito da tramitação na especialidade da Proposta de Lei n.º 47/XVII/1ª e do Projeto Lei n.º 349/XVII/1ª este relatório avalia os impactos orçamentais das seguintes medidas:**

   — Medida 1: Redução de 25% para 10% da taxa de tributação autónoma dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação cujo valor de renda mensal não exceda os 2300 euros;

   — Medida 2: Exclusão de tributação, em sede de IRC, de 50% dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente a habitação com renda mensal que não exceda os 2300 euros;

   — Medida 3: Aumento do limite máximo da dedução de encargos com contratos de arrendamento em sede de IRS para 900 euros em 2026 e para 1000 euros em 2027.

3. **Apresentam-se neste sumário os principais resultados da avaliação do impacto orçamental destas medidas,** devidamente justificados no corpo deste relatório.

4. **A análise do impacto orçamental das medidas analisadas tem como principal fonte de informação a base de microdados disponibilizada pela Autoridade Tributária e Aduaneira, referente ao ano 2024, por corresponder ao último exercício económico com informação declarativa completa.** A informação recebida constituiu a fonte primária de informação que suportou a metodologia de cálculo adotada em cada uma das medidas.

### Medida 1: Redução da tributação das rendas em sede de IRS

5. **A presente análise avalia o impacto orçamental, em 2026, da redução para 10% da taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional com renda mensal até 2300€**, nos termos da Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª, que adita o artigo 45.º-C ao Estatuto dos Benefícios Fiscais. O limite elegível corresponde ao conceito de renda moderada, fixado em 2,5 vezes a retribuição mínima mensal garantida prevista para 2026 (920€). A taxa reduzida aplica-se aos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029, salvo quando seja aplicável regime mais favorável.

6. **A aplicação da medida traduz-se, em termos prospetivos, numa redução da receita fiscal em sede de IRS.** A estimativa do impacto orçamental direto baseia-se numa abordagem contrafactual, apurada pela diferença entre o cenário base, que considera a tributação dos rendimentos prediais segundo a legislação em vigor (com taxa autónoma superior a 10%), e um cenário alternativo que incorpora a taxa reduzida de 10% prevista na Proposta de Lei.

7. **A Autoridade Tributária e Aduaneira forneceu à UTAO uma base de microdados relativa a 2024, último ano com dados disponíveis.** Contudo, foram disponibilizados apenas os dados referentes aos rendimentos prediais sujeitos a taxa autónoma.

8. **Após a atualização dos dados para 2026, os resultados indicam que a distribuição do mercado de arrendamento habitacional** se caracteriza por uma forte concentração nos escalões de rendas mensais até 1000€, tanto em termos de número de contratos como do peso dos rendimentos de rendas declaradas.

**9. Tendo em consideração os pressupostos de atualização de preços em 2025 e 2026 às taxas legais de atualização das rendas, estima-se que em 2026**, os contratos de arrendamento com rendas superiores a 2300€ representem cerca de 0,9% do total dos contratos e 8,2% do total de rendimentos prediais com habitação sujeitos a tributação autónoma.

**10. Caso a medida de redução da taxa de tributação autónoma dos rendimentos prediais em sede de IRS venha a ser aprovada e aplicada em 2026, estima-se que resulte numa diminuição da coleta de 54%, correspondendo a um impacto orçamental direto negativo estimado em 279,1 M€.** Com efeito, a coleta anual estimada reduz-se de 517,2 M€, no cenário sem alteração legislativa, para 238,1 M€ no cenário de entrada em vigor e aplicação da medida. Os escalões de renda até 1000 € mensais (até 500€ e de 501€ até 1000€) registam as maiores reduções absolutas de coleta, respetivamente 105,7 M€ e 110,9 M€, correspondendo, em conjunto, a cerca de 77,6% da redução total da coleta projetada, o que reflete o seu peso dominante no universo de contratos abrangidos pela medida.

**11. Num cenário alternativo que simula um aumento da oferta de habitação para arrendamento habitacional** de cerca de 26 mil contratos concentrados no escalão entre 501 € e 1000 €, assumindo uma renda média mensal de 800 €, o impacto orçamental negativo da aplicação em 2026, sem variação da oferta, da medida, é atenuado em 22,8 M€.

### Medida 2: Redução da tributação das rendas em sede de IRC

**12. Esta medida legislativa propõe a exclusão de tributação, em sede de IRC, de 50% dos rendimentos prediais com origem em contratos de arrendamento destinados exclusivamente a habitação e com renda mensal que não exceda os 2300 euros.** A técnica legislativa utilizada para operacionalizar esta medida traduz-se numa alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual.

**13. Para o apuramento do impacto orçamental da Medida 2 foi necessário assumir um conjunto de pressupostos:** i) a atualização, para 2026, do valor nominal dos contratos de arrendamento foi efetuada tendo por referência os coeficientes de atualização anual publicados pelo INE; ii) relativamente a contratos de arrendamento cujo período da renda é diferente de um mês, procedeu-se ao apuramento do respetivo valor para o período de referência mensal; iii) não foi tido em conta o facto de alguns dos contratos poderem estar abrangidos por regimes fiscais mais favoráveis, como por exemplo o Programa de Apoio ao Arrendamento.

**14. A metodologia prosseguida pela UTAO visou no apuramento da perda direta de IRC decorrente da exclusão de tributação de 50% dos rendimentos prediais, com origem em contratos de arrendamento para habitação com rendas mensal não superior a 2300 €.** Os contratos foram agrupados em três grupos, Continente, Região Autónoma dos Açores e Região Autónoma da Madeira, tendo em conta o critério da residência fiscal do sujeito passivo, uma vez que as taxas de IRC aplicáveis nas regiões autónomas são diferentes das vigentes no continente.

**15. Caso a Medida 2 seja aprovada, projeta-se uma perda anual de receita de IRC, a preços correntes de 2026, de 29,8 M€.** Neste cenário, prevê-se que deixem de ser cobrados anualmente, a preços de 2026, em termos de receita de IRC, o valor de 29,8 M€. Regista-se uma concentração do impacto orçamental desta medida nos distritos de Lisboa (52,3% do total) e do Porto (15,1% ). A Região Autónoma da Madeira representa cerca de 1,4% e a Região Autónoma dos Açores cerca de 0,5% do impacto orçamental total da Medida 2.

### Medida 3: Aumento do limite máximo de deduções à coleta de IRS com despesas em rendas

**16. A Medida 3 propõe o aumento do limite máximo da dedução de encargos com contratos de arrendamento, em sede de IRS, para 900 euros em 2026 e para 1000 euros a partir de 2027**, através da alteração do n.º 10 do art.º 78.º - E do CIRS. No entanto, a PPL prevê uma norma transitória (artigo 15.º), faseando esta aplicação entre 2026 e 2027. O aumento previsto na PPL/47 não altera a majoração em

vigor para os rendimentos enquadrados no 1.º escalão de IRS, mantendo-se em 1050 euros em 2026 e 1100 euros a partir de 2027.

**17. Esta análise de impacto pretende avaliar o efeito direto desta medida sobre a receita fiscal de IRS em 2026 e 2027**, sendo a variável de estudo a dedução, em sede de IRS, de encargos suportados com contratos de arrendamento de imóveis, destinados a habitação permanente.

**18. A metodologia utilizada consistiu na comparação da situação de base com as alterações que a PPL/47 pretende introduzir, respeitantes à dedução à coleta de IRS de encargos com rendas**, com as seguintes etapas:

(i) Estimação das deduções à coleta de IRS de encargos com rendas em 2026 e 2027, partindo dos microdados do IRS de 2024 disponibilizados pela AT. É de notar que neste cálculo se considerou o regime transitório que vigora neste biénio, tal como estipulado na Lei.º 36/2024, de 7 de agosto. Em 2026 o limite destas deduções foi fixado em 750€, sendo majorado até 1050€ no 1.º escalão de rendimento coletável. Em 2027 o limite será de 800€, majorado até 1100€ no 1.º escalão de rendimento coletável;

(ii) Simulação da dedução dos encargos suportados com rendas à coleta de IRS, aumentando os limites previstos na PPL/47, para 900 euros em 2026 e 1000 euros em 2027. A majoração prevista para o 1.º escalão de rendimento coletável de IRS manteve-se inalterada;

(iii) O impacto orçamental da medida 3 desta análise, tal como prevista na PPL/47, no biénio 2026-2027, consiste na diferença entre a situação de base (apurada no ponto (i)), e a simulação da alteração legislativa pretendida (no ponto (ii)), que permite apurar a perda de receita fiscal de IRS inerente a esta medida de política.

**19. Em 2024, último ano com informação declarativa completa, as deduções à coleta com rendas ascenderam a 143 M€, representando cerca de um quinto das deduções totais em sede de IRS.** O maior impacto desta categoria de deduções concentrou-se nos rendimentos coletáveis até 30 000€ anuais: representaram 88% dos agregados familiares com deduções e 77% do total deduzido.

**20. O impacto orçamental do aumento do limite das deduções de encargos com rendas que a PPL/47 pretende implementar é reduzido, traduzindo-se numa perda de receita de IRS de 4,8 M€ em 2026 e 5,8 M€ em 2027.** Representa um agravamento de 2,9% em 2026 e 3,4% em 2027 face ao cenário base. Deve referir-se que os limites das deduções à coleta de encargos com rendas já tinham sido aumentados em 2024 (Lei n.º 36/2024, de 7 de agosto), vigorando até 2027 o regime transitório que faseia esta alteração legislativa. A PPL/47 pretende um aumento adicional dos limites destas deduções à coleta, de 150€ em 2026 e 200€ em 2027, mantendo inalterada a majoração do 1.º escalão de rendimentos, configurando uma alteração de pequena monta face ao regime atualmente em vigor, o que explica a reduzida expressão orçamental desta alteração legislativa.

**21. O aumento do limite das deduções previsto na PPL/47 apenas beneficia os agregados com rendimentos coletáveis superiores a 30 000€ anuais, que representam cerca de 11% dos agregados com deduções de encargos com rendas em 2026 e em 2027.** O aumento do limite das deduções à coleta de encargos com rendas previsto na PPL/47 só tem impacto para rendimentos coletáveis superiores a 30 000€ anuais, o que é explicado pelo facto de se manterem inalteradas as majorações previstas para o 1.º escalão de rendimento e para os rendimentos até 30 000€. A maior expressão desta alteração legislativa concentra-se nos rendimentos entre 30 000€ e 50 000€ (3,5 M€) e nos rendimentos superiores a 60 000€ (1,5 M€).

### Análise qualitativa de outros efeitos económicos das medidas em análise

**22. As medidas de política que se pretendem legislar constituem intervenções no mercado habitacional de arrendamento, que atuam do lado da oferta e da procura.** Os benefícios fiscais, relativos à redução de IRS e IRC para rendas consideradas moderadas, na aceção da PPL/47, constituem medidas do lado da oferta. O aumento das deduções à coleta de IRS de encargos com rendas é uma medida do lado da procura.

**23. O impacto orçamental da aplicação destas medidas em 2026 apenas se materializará no exercício orçamental de 2027**, aquando do apuramento das liquidações de IRS e de IRC.

**24. O impacto orçamental da medida é incerto e depende da resposta da oferta no mercado de arrendamento**. A redução da tributação dos rendimentos prediais até 2300€ traduzir-se-á numa diminuição da receita fiscal, sobretudo num contexto de rigidez da oferta no curto prazo. Em contrapartida, caso a medida promova a entrada de imóveis no mercado formal e reduza a informalidade, o alargamento da base tributável poderá mitigar parcialmente esse efeito negativo. Contudo, atendendo à rigidez da oferta e ao posicionamento do limiar de renda moderada, subsiste o risco de ajustamentos em alta das rendas nos novos contratos, com convergência para o limite de 2300€, ampliando a base sujeita a tributação.

**25. A fixação de um limiar nominal de renda moderada (2300€), significativamente acima da mediana do mercado de arrendamento, com rigidez de oferta, pode induzir comportamentos de convergência para o limite máximo admissível para concessão do benefício fiscal, o qual pode acabar por ser absorvido pelos proprietários.** As medidas de política pretendem alterar comportamentos dos agentes económicos que operam nos mercados. A criação de um benefício fiscal, em favor dos proprietários de imóveis de habitação, sinaliza que o objetivo pretendido é a mudança de comportamento dos agentes económicos (senhorios e inquilinos), no sentido de alcançar outro equilíbrio no mercado, com rendas mais baixas devido à descida da tributação fiscal. Devido a um contexto de rigidez do lado da oferta e de forte pressão da procura, eventuais benefícios fiscais acabam por ser absorvidos pelo lado da oferta inelástica (proprietários). Com efeito, num contexto de forte pressão da procura, e tendo em consideração que o patamar de renda mensal de 2300€ corresponde a um percentil elevado, então a medida de alteração fiscal de 25% para 10% poderá revelar-se insuficiente para impedir a subida do nível das rendas nos escalões inferiores.

**26. O valor da renda moderada é definido a nível nacional e não considera a especificidade territorial do mercado de arrendamento, constituindo assim uma medida genérica, que não permite endereçar a heterogeneidade local, podendo gerar efeitos contrários:**

(i) Pode ter efeitos inflacionistas nos novos contratos, em zonas geográficas onde o preço de mercado se situe abaixo do limiar de renda moderada definido na PPL/47, por via dos comportamentos de convergência para o limite nominal nacional;

(ii) Nos territórios onde o preço de mercado seja superior ao limite nacional estabelecido, o benefício fiscal concedido poderá não ser suficiente para travar o aumento de preços proporcionado pelo mercado;

**27. Em 2026, para um agregado familiar de dois adultos com rendimentos líquidos médios, uma renda de 2300€ representa uma taxa de esforço com a habitação de 71%, representando mais do dobro dos 35% recomendados pelo Banco de Portugal para o crédito habitação, admitindo o arrendamento como produto substituto**. Em 2024, de acordo com a informação disponibilizada pelo INE, o rendimento anual médio líquido por adulto em Portugal foi 17 019€, o que equivale a cerca de 1418€ mensais. Assumindo que se tratam de rendimentos do trabalho, espera-se que o rendimento anual médio líquido por adulto suba para 1532€ em 2025 e para 1627€ em 2026.[1] Para um agregado familiar com dois adultos com rendimentos líquidos médios, uma renda considerada moderada na aceção da PPL/47 (2300€) representa uma taxa de esforço com a habitação de 71%, muito acima do limiar de 35% recomendado pelo Banco de Portugal para o crédito habitação, admitindo que o arrendamento pode ser considerado substituto da compra de habitação.

**28. A evasão fiscal em matéria de rendimentos prediais, designadamente com contratos de arrendamento, pode ter efeitos significativos na receita fiscal.** No entanto, a diminuição da tributação sobre os rendimentos prediais, em sede de IRS e IRC, é um fator que reduz o incentivo à evasão fiscal. Neste sentido, a perda fiscal apurada para cada uma das medidas pode vir a ser mitigada, por uma recuperação do universo de contratos comunicados à AT e sujeitos às novas regras de tributação.

[1] De acordo com a informação publicada pelo INE, em 2025 o salário médio líquido subiu 8,0%. O OE/2026 tem subjacente um aumento de 6,2% das remunerações.

# 1 Introdução

**29. A elaboração deste relatório tem por fundamento a solicitação da Comissão parlamentar de Orçamento, Finanças e Administração Pública (COFAP) à UTAO, em 21 de janeiro de 2026, para avaliar o impacto orçamental de três medidas, no âmbito da tramitação, na especialidade, da Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª (GOV) e do Projeto de Lei n.º 349/XVII/1.ª (PS).** Por mensagem de correio-e transmitida à UTAO na tarde de 21 de janeiro, através da Equipa de Apoio à COFAP, foi solicitado a esta Unidade a avaliação do impacto orçamental de três medidas, no âmbito da discussão na especialidade das iniciativas legislativas acima referidas, que visam: i) Reduzir a tributação das rendas em sede de IRS; ii) Reduzir a tributação das rendas em sede de IRC; e, iii) Aumentar o limite máximo da deduções à coleta, com contratos de arrendamento para habitação, em sede de IRS. Este pedido decorre da aprovação, na reunião da COFAP de 21 de janeiro, das alíneas b), c) e e) do n.º 1, do requerimento apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Socialista. O requerimento integral é apresentado em anexo a este relatório.[2] Este relatório versa exclusivamente sobre o impacto orçamental das medidas referidas, em linha com o aprovado na reunião da COFAP. De acordo com o calendário de apreciação das iniciativas legislativas em apreço, a discussão e votação, na especialidade, deverá ocorrer na reunião da COFAP agendada para 18 de fevereiro de 2025.

**30. A análise desenvolvida neste relatório beneficiou de informação estatística, sob a forma de *micro-dados* anonimizados, prestada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), cuja pronta colaboração aqui fica registada e agradecida**. A UTAO solicitou no dia 27 de janeiro e obteve informação (dia 6 de fevereiro) relativa a contratos de arrendamento e sujeitos passivos de IRS e IRC, devidamente anonimizados, em formato de folha de cálculo, essenciais à avaliação de impacto orçamental solicitada. A UTAO agradece à Autoridade Tributária e Aduaneira a pronta e diligente colaboração prestada, atendendo à quantidade e complexidade da informação disponibilizada, sem a qual não teria sido possível realizar a presente análise com o nível de detalhe apresentado.

**31. Este estudo encontra-se estruturado da seguinte forma.** O Capítulo 2 apresenta a caracterização das medidas legislativas em apreço. No Capítulo 3 é apurado o impacto orçamental de cada uma das medidas, evidenciando-se, em secções autónomas: i) a descrição da medida legislativa, ii) a metodologia utilizada pela UTAO para efetuar as respetivas simulações de perda de receita fiscal, iii) os respetivos impactos financeiros, e, quando aplicável uma análise de sensibilidade à(s) variável(eis) mais relevantes. Por fim, o Capítulo 4 fornece uma breve análise económica e qualitativa complementar ao impacto quantitativo apresentado no capítulo anterior. O Anexo apresenta o Requerimento votado na reunião da COFAP de 21 de janeiro de 2026, relativamente ao qual foram aprovadas as alíneas b), c) e e) do n.º 1, e rejeitadas as alíneas a) e d).

# 2 Caracterização sumária das medidas legislativas objeto de avaliação de impacto orçamental

**32. No âmbito da tramitação na especialidade da Proposta de Lei n.º 47/XVII/1ª e do Projeto Lei n.º 349/XVII/1ª serão avaliados os impactos orçamentais das seguintes medidas:**

- Medida 1: Redução de 25% para 10% da taxa de tributação autónoma dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação cujo valor de renda mensal não exceda os 2300 euros;
- Medida 2: Exclusão de tributação, em sede de IRC, de 50% dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os 2300 euros;
- Medida 3: Aumento do limite máximo da dedução de encargos com contratos de arrendamento em sede de IRS para 900 euros em 2026 e para 1000 euros em 2027.

[2] As alíneas a) e d) do n.º 1 do referido requerimento foram rejeitadas.

# 3 Impacto orçamental das medidas legislativas

**33. Este capítulo apresenta em cada secção a análise de impacto orçamental das três propostas de alteração legislativa em análise.** A Secção 3.1 avalia a medida de redução da tributação de rendas em sede de IRS, a Secção 3.2 apresenta o impacto financeiro da redução de tributação das rendas para habitação em sede de IRC e a Secção 3.3 analisa a perda de receita fiscal inerente ao aumento do limite de deduções com encargos com rendas à coleta de IRS.

## 3.1 Medida 1: Redução da tributação das rendas em sede de IRS

### 3.1.1 Descrição da medida

**34. A presente análise tem por objetivo avaliar o impacto orçamental da aplicação da medida em 2026, que consagra a redução da taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais, de 25% para 10%, quando estes resultem de contratos de arrendamento destinados a habitação cujo valor da renda mensal não exceda 2300€.** A Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª concretiza a aplicação desta medida através do aditamento do artigo 45.º-C ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, tomando como referência o limite da renda mensal moderada, definido como 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida para 2026 (920€). A taxa reduzida de 10%, salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável, incidirá sobre os rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029.

**35. A taxação dos rendimentos prediais em sede de IRS não é uniforme.** Os rendimentos prediais correspondem à categoria F do código de IRS e estão descritos no artigo 8.º do Código do IRS. O sujeito passivo pode optar pelo englobamento, caso em que os rendimentos líquidos prediais são somados aos restantes e tributados às taxas progressivas de IRS aplicáveis ao rendimento coletável, ou, em alternativa, os rendimentos prediais ficam sujeitos a tributação autónoma mediante a aplicação da respetiva taxa especial (Artigo 72.º-Taxas especiais). O rendimento líquido corresponde ao valor das rendas recebidas deduzido de despesas legalmente elegíveis com o imóvel (manutenção, IMI, condomínio, seguros, entre outras) (Artigo 41.º - Deduções). A taxa autónoma padrão é, em geral, de 28%, aplicada fora do englobamento. No entanto, os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional são tributados, em regra, à taxa autónoma de 25%. Essa taxa é reduzida em função da duração do contrato para habitação permanente: menos 10 p.p. para contratos entre 5 e 10 anos, com reduções adicionais de 2 p.p. por renovação de igual duração, até ao limite total de 10 p.p. Aplica-se uma redução de 15 p.p. para contratos com duração entre 10 e 20 anos. Nos contratos com duração igual ou superior a 20 anos — bem como nos contratos de direito real de habitação duradoura — a redução é de 20 p.p. sobre a taxa autónoma.[3] Por fim, os rendimentos prediais, que resultem de contratos de arrendamento destinados à habitação, encontram-se isentos de tributação de IRS em certas situações, nomeadamente; i) no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível (PAA) (de acordo as regras e tipologia definida), sendo que a PPL 47/XVII/1.ª prevê a manutenção desta isenção no Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSSA) que pretende revogar o PAA; ii) os contratos de arrendamento antigos, celebrados antes de 1990; ;iii) transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento de habitação permanente. [4]

**36. A medida em análise da Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª aplica-se tanto a contratos de arrendamento em vigor como a novos contratos celebrados após a respetiva aprovação e entrada em vigor**. O impacto orçamental decorre da alteração da taxa aplicável aos rendimentos prediais provenientes de arrendamento habitacional com renda mensal não superior a 2300€, atualmente sujeitos a uma taxa superior a 10%, passando a ser tributados à taxa de 10%. Nos termos da Proposta de Lei (PPL), a medida não distingue contratos, pelo que abrange os rendimentos gerados por contratos já existentes e por

[3] Artigo 72.º do Código do IRS e Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

[4] i) e ii) Programa de Arrendamento Acessível, Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro; iii) Artigo 74.º-A Estatuto dos Benefícios Fiscais

contratos a celebrar posteriormente à sua entrada em vigor. O articulado da PPL estabelece ainda que a medida produz efeitos a partir de 1 de janeiro de 2026.

### 3.1.2 Metodologia e fontes de informação

**37. A análise de impacto apresentada de seguida tem como principal fonte de informação a base de microdados disponibilizada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), a pedido da UTAO, referente ao ano 2024, último ano com informação declarativa disponível.** Estes constituem os dados primários que suportam a metodologia de cálculo adotada. A base de dados assenta nas declarações de IRS (Modelo 3), relativas a rendimentos prediais da Categoria F provenientes de contratos de arrendamento destinados à habitação, bem como nos registos de contratos de arrendamento existentes na AT.

**38. O presente estudo tem como objetivo estimar exclusivamente o efeito direto da aplicação em 2026 da taxa autónoma de IRS reduzida aos rendimentos prediais**. Para o efeito, procedeu-se à analise dos dados disponibilizados pela AT relativos ao universo de 2024. A AT disponibilizou apenas os dados referentes aos rendimentos que foram sujeitos à tributação autónoma. Os resultados obtidos encontram-se resumidos na Tabela 1 e na Tabela 2 . Os valores de renda constantes dos microdados foram atualizados através da aplicação do coeficiente de atualização de rendas aplicável aos contratos em vigor em 2025 (2,16%), bem como do coeficiente previsto para 2026 (2,24%).[5] Esta dupla atualização visa aproximar o universo de rendas expectável em 2026 e identificar os contratos cujo valor mensal se situa dentro do limite estabelecido na PPL (2300€ mensais).

**39. A aplicação da medida implica, em termos prospetivos, uma redução de receita fiscal em sede de IRS.** A quantificação do respetivo impacto orçamental assenta numa abordagem contrafactual, apurada pela diferença entre: (i) o cenário base, que reflete a tributação dos rendimentos prediais de acordo com o regime previsto na legislação em vigor (taxação autónoma superior a 10%), e (ii) um cenário alternativo que incorpora a taxa reduzida (10%) proposta na PPL.

**40. Os pressupostos adotados refletem a inexistência de dados para os anos de 2025 e 2026 e limitações de informação quanto ao regime de tributação escolhido e à evolução do universo de contratos de arrendamento.** O ano base considerado para o exercício de previsão é 2024 e corresponde à fonte primária de informação que suportou a metodologia de cálculo. O conjunto de hipóteses adotadas é o seguinte:

- (1) A análise de impacto tem como principal fonte de informação a base de microdados disponibilizada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), a pedido da UTAO. Desta base de dados são apurados cerca de 529 mil contratos de arrendamento para habitação em 2024, sujeitos a tributação autónoma, os quais perfazem um montante de cerca de 503 M€ de imposto apurado por essa via;
- (2) Os dados disponibilizados pela AT e, consequentemente, a análise de impacto orçamental não incorporam os rendimentos prediais para habitação resultantes da opção pelo englobamento, com subsequente sujeição às taxas progressivas de IRS, considerando apenas os rendimentos sujeitos a taxa autónoma;
- (3) No cálculo realizado não foi tido em conta as situações em que os "gastos suportados" excedem a "soma dos montantes de rendas declaradas em 2024". Tal decorre do facto de a coleta efetivamente liquidada em sede de IRS ser determinada com base no resultado global dos rendimentos e gastos do sujeito passivo, e não por referência a cada contrato de arrendamento de forma individual;
- (4) O ano de 2024 é considerado o ano base, sendo que os respetivos valores nominais foram atualizados através da aplicação do coeficiente de atualização, de modo a obter os valores das rendas para 2025 e para o ano de projeção de 2026;
- (5) O universo de rendas para habitação observado em 2024 se mantém constante ao longo do período de projeção, não sendo incorporadas variações na respetiva dimensão ou composição, designadamente as decorrentes da celebração de novos contratos ou da caducidade de contratos de arrendamento;

[5] Aviso n.º 23099/2024/2, de 18 de outubro e Aviso n.º 23174/2025/2, de 19 de setembro.

- (6) O montante das despesas legalmente elegíveis associadas ao imóvel — designadamente despesas de manutenção, IMI, encargos com condomínio, seguros, entre outras — tem por base os valores observados em 2024, os quais foram atualizados para 2025 e 2026 de acordo com as taxas de inflação medidas pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), correspondentes a 2,2% e 2,1%, respetivamente (estimativa para 2026 constante na POE/2026);
- (7) Os valores apurados para 2024 correspondem a montantes acumulados de rendas ao longo do ano, sendo que o valor mensal foi calculado pela divisão desse montante por 12 meses, excluindo-se, por simplificação e falta de informação, situações em que tenham sido declarados valores mensais de renda superiores correspondentes a períodos inferiores a 12 meses;
- (8) Para efeitos de apuramento do valor da renda mensal, considera-se que os rendimentos prediais são analisados de forma agregada por contrato de arrendamento, com base na informação disponibilizada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT). Assim, sempre que um mesmo contrato de arrendamento esteja associado a mais do que um sujeito passivo (por exemplo, comproprietários ou herdeiros), os rendimentos declarados individualmente são agregados, permitindo a determinação do valor total da renda mensal correspondente ao contrato em causa. Para efeitos de depuração dos microdados, foram excluídos deste procedimento os contratos de arrendamento que apresentam mais de cinco contribuintes associados, visto que nalguns casos existem contratos diferentes com o mesmo número de contrato;
- (9) A medida de redução da taxa de tributação autónoma de rendimentos prediais prevista na PPL, produz efeitos a 1 de janeiro de 2026.

### 3.1.3 Resultados/Impacto orçamental

41. **Em 2024, o universo de contratos de arrendamento para habitação sujeitos a tributação autónoma em sede de IRS encontrava-se distribuído por cerca de 287 mil sujeitos passivos.** De acordo com os microdados disponibilizados pela AT, os elementos apurados para 2024 indicam a existência de cerca de cerca de 529 mil contratos de arrendamento para habitação, concentrados em cerca de 287 mil sujeitos passivos de IRS. O montante de rendas declaradas em 2024 ascendeu a 2470 M€, ao qual correspondeu um imposto relativo a tributação autónoma, de 502,8 M€ (Tabela 1).

**Tabela 1 – Informação resumida de 2024**
(em valores absolutos e em milhões de euros)

| | |
|---|---|
| N.º de contratos de arrendamento para habitação taxados através de tributação autonóma em sede de IRS | 529 267 |
| Nº de sujeitos passivos IRS | 287 272 |
| Total de rendas (valor anual, M€) | 2 470,0 |
| Coleta de IRS por via de tributação autónoma (M€) | 502,8 |

Fontes: Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e cálculos da UTAO. Nota 1) A coleta resulta da aplicação da taxa de tributação autónoma ao rendimento líquido predial, apurado pela diferença entre o total dos rendimentos prediais declarados e os encargos fiscalmente dedutíveis).

42. **Em 2024, a estrutura das rendas mensais caracteriza-se por uma forte predominância de contratos de menor valor, sendo que as rendas superiores a 2300€ correspondem a cerca de 0,8% da totalidade dos contratos e 7,7% do total de rendimentos prediais para habitação sujeitos a tributação autónoma.** O escalão de rendas mensais até 500€ é o de maior dimensão. Este concentra cerca de 395 mil contratos, o que corresponde a 74,7% do total, sendo responsável por 39,4% do montante global das rendas. Em contraste, as rendas superiores a 2300€ representam apenas a cerca de 4 mil contratos (0,8% do total), apesar de corresponderem a 7,7% do valor total dos rendimentos prediais anuais. Os restantes escalões intermédios apresentam pesos progressivamente decrescentes, quer em número de contratos quer no total das rendas declaradas. (Tabela 2).

**Tabela 2 – Distribuição de n.º contratos e rendimentos prediais de habitação sujeitos a tributação autónoma em sede de IRS: 2024**

(em valores absolutos, em milhões de euros e em percentagem)

| Escalão de rendas mensais | N.º de contratos | Total anual das rendas por escalão M€ | Peso do escalão no total de contratos | Peso das rendas mensais por escalão no total anual de rendimentos prediais |
|---|---|---|---|---|
| <= 500€ | 395 222 | 972,0 | 74,7% | 39,4% |
| entre 501€ e 1000€ | 102 644 | 853,5 | 19,4% | 34,6% |
| entre 1001€ e 1500€ | 19 426 | 284,1 | 3,7% | 11,5% |
| entre 1501€ e 2000€ | 6 168 | 127,6 | 1,2% | 5,2% |
| entre 2001€ e 2300€ | 1 612 | 41,8 | 0,3% | 1,7% |
| >=2301€ | 4 195 | 190,9 | 0,8% | 7,7% |
| **Total** | **529 267** | **2 470,0** | **100,0%** | **100,0%** |

Fontes: Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e cálculos da UTAO. | Notas: 1) Os resultados apurados encontram-se balizados pelos pressupostos metodológicos definidos na subseção anterior (paragrafo 40), devendo ser interpretados à luz das respetivas limitações e hipóteses de trabalho. 2) A coleta resulta da aplicação da taxa de tributação autónoma ao rendimento líquido predial, apurado pela diferença entre o total dos rendimentos prediais declarados e os encargos fiscalmente dedutíveis.

**43. Após a atualização dos dados para 2026, os resultados indicam que a distribuição do mercado de arrendamento habitacional se caracteriza por uma forte concentração nos escalões de rendas mensais até 1000€, tanto em termos de número de contratos como do peso das rendas declaradas**. Em conjunto, os escalões até 1000€ agregam 93,3% do total de contratos e 71,8% dos rendimentos prediais anuais associados a contratos de arrendamento para habitação sujeitos a tributação autónoma (Tabela 3)**.**

**44. Tendo em consideração os pressupostos de atualização de preços em 2025 e 2026 às taxas legais de atualização das rendas, estima-se que em 2026, os contratos de arrendamento com rendas superiores a 2300€ representem cerca de 0,9% do total dos contratos e 8,2% do total de rendimentos prediais para habitação sujeitos a tributação autónoma.** Esta distribuição evidencia que a redução da taxa de tributação autónoma, aplicável até ao limite definido na PPL como renda mensal moderada(2 300€) abrangerá a quase totalidade dos contratos e mais de 90% dos rendimentos prediais tributados autonomamente em sede de IRS (Tabela 3).

**Tabela 3 – Previsão do impacto orçamental da aplicação, em 2026, da medida de redução de taxa de tributação autónoma em contratos de arrendamento para habitação**

(em valores absolutos, em milhões de euros e em percentagem)

| | | | | | Impacto orçamental | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Escalão de rendas mensais | N.º de contratos | Total anual das rendas por escalão M€ | Peso do escalão no total de contratos | Peso das rendas mensais por escalão no total anual de rendimentos prediais | Coleta legislação em vigor (M€) | Coleta PPL 47/XVII/1.ª Redução de taxa para 10% (M€) | Diferença de Coleta (M€) |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8)= (7)-(6) |
| <= 500€ | 380 377 | 923,3 | 71,9% | 35,8% | 178,8 | 73,1 | -105,7 |
| entre 501€ e 1000€ | 113 135 | 929,6 | 21,4% | 36,0% | 188,4 | 77,5 | -110,9 |
| entre 1001€ e 1500€ | 21 884 | 315,6 | 4,1% | 12,2% | 64,7 | 26,6 | -38,1 |
| entre 1501€ e 2000€ | 7 268 | 148,8 | 1,4% | 5,8% | 30,7 | 12,6 | -18,2 |
| entre 2001€ e 2300€ | 1 955 | 50,3 | 0,4% | 1,9% | 10,5 | 4,3 | -6,2 |
| >=2301€ | 4 648 | 212,3 | 0,9% | 8,2% | 44,0 | 44,0 | 0,0 |
| **Total** | **529 267** | **2 579,8** | **100,0%** | **100,0%** | **517,2** | **238,1** | **-279,1** |
| | | | | | | | **-54,0%** |

Fontes: Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e cálculos da UTAO. | Notas: 1) Os resultados apurados encontram-se balizados pelos pressupostos metodológicos definidos na subseção anterior (paragrafo 40), devendo ser interpretados à luz das respetivas limitações e hipóteses de trabalho. 2) A coleta resulta da aplicação da taxa de tributação autónoma ao rendimento líquido predial, apurado pela diferença entre o total dos rendimentos prediais declarados e os encargos fiscalmente dedutíveis.

**45. Caso a medida de redução da taxa de tributação autónoma dos rendimentos prediais em sede de IRS venha a ser aprovada, estima-se que resulte numa diminuição da coleta de 54%, correspondendo a um impacto orçamental direto negativo estimado em 279,1 M€.** De acordo com a previsão apresentada

na Tabela 3, a coleta de IRS resultante da adoção da medida de redução para 10% da taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais provenientes de contratos de arrendamento destinados a habitação, cujo valor da renda mensal não exceda 2300€, deverá ser inferior em 279,1 M€ face ao cenário atual (legislação em vigor). Com efeito, a coleta estimada reduz-se de 517,2 M€, no cenário sem alteração legislativa, para 238,1 M€ no cenário de entrada em vigor e aplicação da medida. Esta variação corresponde a uma redução da coleta de 54,0% relativamente ao cenário de referência (Tabela 3).

**46. A redução prevista da coleta de IRS advém sobretudo dos escalões de rendas mais baixas e intermédias**. Os escalões de renda até 1000 € mensais registam as maiores reduções absolutas de coleta, respetivamente 105,7 M€ e 110,9 M€, correspondendo, em conjunto, a cerca de 77,6% da redução total da coleta projetada, o que reflete o seu peso dominante no universo de contratos abrangidos pela medida. Nos escalões de rendas mensais entre 1001 e 2300 €, a diminuição da coleta é progressivamente menor, acompanhando a redução do número de contratos e do peso relativo das rendas. Por fim, o escalão com rendas superiores a 2300 € não evidencia qualquer variação de coleta, por se situar fora do âmbito de aplicação da medida (Tabela 3).

**47. Os resultados apresentados devem ser interpretados com a devida prudência**. As estimativas do impacto na coleta por via da tributação autónoma dos rendimentos prediais em sede de IRS— para além das limitações e consequentes pressupostos indicados neste estudo— estão sujeitas a variações decorrentes de alterações na dimensão e na composição do mercado de arrendamento habitacional em 2026, face ao período de referência (2024) utilizado nas simulações. Em particular, a celebração de novos contratos de arrendamento, a caducidade ou renegociação de contratos existentes, bem como eventuais mudanças no perfil dos senhorios ou no nível das rendas praticadas, podem influenciar o montante da coleta efetivamente apurada.

### 3.1.4 Análise de sensibilidade (aumento de oferta)

**48. No âmbito de um cenário alternativo, apresenta-se um exercício teórico que simula um aumento da oferta de habitação para arrendamento**, com o objetivo de estimar, através do alargamento da base tributável, o impacto na mitigação da perda de receita fiscal decorrente da redução da taxa de tributação autónoma aplicada aos rendimentos prediais destinados à habitação. O potencial aumento do número de contratos pode resultar, entre outras causas, do estímulo a proprietários para colocação de imóveis no mercado de arrendamento e da redução da evasão fiscal, fomentada pela adoção da medida de redução da taxa de tributação autónoma. Ou seja, a diminuição da taxa aplicável pode incentivar a declaração de arrendamentos que anteriormente não eram declarados, ampliando a base tributável.

**49. Este novo cenário é comparado com um cenário de referência da subsecção 3.1.3, que contempla exclusivamente a diminuição da taxa, sem qualquer variação da oferta de habitação (Tabela 3).** Para efeitos do exercício, são assumidos os seguintes pressupostos:

- (1) Aumento de 5% (+26 643) no universo de contratos, face aos dados apresentados na Tabela 3;
- (2) Renda média mensal de 800 €, abrangida pelo benefício fiscal em análise;
- (3) Despesas legalmente elegíveis por imóvel no montante anual de 1000 €;
- (4) O aumento da oferta não produz, de imediato, efeitos sobre o nível das rendas praticadas no mercado.

**Tabela 4 – Análise de sensibilidade face a um aumento de oferta**
( em valores absolutos e em milhões de euros)

| | | Impacto orçamental | | |
|---|---|---|---|---|
| Escalão de rendas mensais | N.º de contratos | Coleta PPL 47/XVII/1.ª Redução de taxa para 10% (M€) | Coleta PPL 47/XVII/1.ª + 26 mil contratos no 2.º escalão (M€) | Diferença de Coleta (M€) |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5)= (4)-(3) |
| <= 500€ | 380 377 | 73,1 | 73,1 | 0,0 |
| entre 501€ e 1000€ | 139 598 | 77,5 | 100,3 | 22,8 |
| entre 1001€ e 1500€ | 21 884 | 26,6 | 26,6 | 0,0 |
| entre 1501€ e 2000€ | 7 268 | 12,6 | 12,6 | 0,0 |
| entre 2001€ e 2300€ | 1 955 | 4,3 | 4,3 | 0,0 |
| >=2301€ | 4 648 | 44,0 | 44,0 | 0,0 |
| **Total** | **555 730** | **238,1** | **260,9** | **22,8** |

Fontes: Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e cálculos da UTAO. | Notas: 1) Os resultados apurados encontram-se balizados pelos pressupostos metodológicos definidos no parágrafo 40 e parágrafo 48, devendo ser interpretados à luz das respetivas limitações e hipóteses de trabalho. 2) A coleta resulta da aplicação da taxa de tributação autónoma ao rendimento líquido predial, apurado pela diferença entre o total dos rendimentos prediais declarados e os encargos fiscalmente dedutíveis.

50. **Um aumento de cerca de 26 mil contratos no escalão entre 501 € e 1000 €, assumindo uma renda média mensal de 800 €, atenua em 22,8 M€ o impacto orçamental da aplicação da medida em 2026, face ao cenário sem variação da oferta.** A coleta total aumentaria de 238,1 M€ para 260,9 M€, evidenciando um incremento de 22,8 M€, mitigando assim a perda de receita fiscal da implementação da medida de redução da taxa de tributação, sem alteração na oferta do mercado de arrendamento. (Tabela 3 e Tabela 4).

## 3.2 Medida 2: Redução da tributação das rendas em sede de IRC

### 3.2.1 Descrição da medida

51. **Esta medida legislativa propõe a exclusão de tributação, em sede de IRC, de 50% dos rendimentos prediais com origem em contratos de arrendamento destinados exclusivamente a habitação e com renda mensal que não exceda os 2300 euros.** Esta medida aplicar-se-á aos rendimentos auferidos até ao final de 2029. A formulação desta medida exclui de tributação, em sede de IRC, de 50% dos rendimentos prediais com origem em contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação, com renda mensal igual ou inferior a 2300 euros. Em termos temporais, esta exclusão de tributação de rendimentos prediais aplicar-se-á aos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029.[6]

52. **A técnica legislativa utilizada para operacionalizar esta medida traduz-se numa alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual.** Com efeito, relativamente a esta medida, a PPL n.º 47/XVII/1.ª (GOV) e o Decreto-Lei Autorizado que a acompanha procedem à alteração do EBF, aditando o Artigo 45.º-C, com a epígrafe "*Rendimentos prediais no âmbito do arrendamento para habitação*", cujo n.º 2 estabelece o seguinte:

> ***"****Para efeitos de IRC, os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º ___/XXV/2025, auferidos até 31 de dezembro de 2029, são considerados apenas em 50%.****"***

[6] Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª (GOV), Decreto-Lei Autorizado, Artigo 45.º-C, n.º 2.

### 3.2.2 Metodologia e fontes de informação

**53. A análise do impacto orçamental desta medida tem como principal fonte de informação a base de microdados disponibilizada AT, a pedido da UTAO, referente ao ano de 2024, por corresponder ao último exercício económico com informação declarativa completa. A informação recebida constituiu a fonte primária de informação que suportou a metodologia de cálculo adotada.** Foi recebida informação relativa aos contratos de arrendamento para habitação, comunicados à AT por Pessoas Coletivas, para efeitos de Imposto do Selo, através da declaração Modelo 2, respeitantes ao ano de 2024. Não sendo possível apurar o valor de rendimento declarado, em sede de IRC, pelas Pessoas Coletivas, nem o respetivo montante de imposto, referente a arrendamentos para habitação, a AT recorreu à informação recebida através da declaração Modelo 2, para efeitos de Imposto do Selo. Os valores recebidos correspondem a uma estimativa global das rendas anualizadas e resulta do produto da renda mensal declarada nesses contratos pelo número de meses em que os respetivos contratos se encontraram ativos em 2024, tendo em conta a quota parte do locador (Pessoa Coletiva) nesses contratos.

**54. Do universo total de registos recebidos, foram excluídos desta análise, com os fundamentos que se indicam, os seguintes registos:**

- Os contratos de arrendamento cujo sujeito passivo se encontrava em branco, uma vez que tal não permitia identificar se se tratava efetivamente de sujeito passivo de IRC. Esta situação corresponde a apenas dois contratos de arrendamento com valores de renda residuais;
- Os contratos de arrendamento cujo locador é uma entidade não sujeita ao pagamento de IRC, nomeadamente as autarquias locais e cooperativas.[7] Relativamente a contratos de arrendamento cujo locatário é uma Cooperativa, procedeu-se à exclusão do respetivo contrato, uma vez que, na ausência de informação mais fina, afigura-se como muito provável que os mesmos tenham enquadramento no Artigo n.º 66-A, n.º 1, alínea e).

**55. Para o apuramento do impacto orçamental da medida em análise, em 2026, foi necessário assumir um conjunto de pressupostos, tendo em vista a adequação dos microdados recebidos aos parâmetros da medida. Assim foi assumido o seguinte:**

- A atualização do valor nominal dos contratos de arrendamento foi efetuada tendo por referência o coeficiente de atualização anual publicado pelo INE. O principal objetivo deste procedimento foi transpor para 2026 o universo de contratos de arrendamento, que vigoraram em 2024 (último ano completo com informação disponível). Ainda que diferentes contratos de arrendamento possam ter subjacente distintas taxas de atualização anual,[8] optou-se por proceder à atualização dos valores nominais para 2025 e para 2026 tendo por referência os coeficientes de atualização anual publicado pelo INE: 2,16% em 2025 e 2,24% em 2026.[9]
- Relativamente a contratos de arrendamento cujo período da renda é diferente de um mês, procedeu-se ao apuramento do respetivo valor para o período de referência mensal. Esta transformação foi necessária, uma vez que um dos parâmetros da medida é a exclusão da sua aplicação a contratos cuja renda mensal seja superior a 2300 € por mês. Assim, por exemplo, uma renda de 1500 € relativa a um período de 15 dias corresponde a uma renda mensal de 3000 €, encontrando-se excluída do âmbito da aplicação da medida em análise;
- Não foi tido em conta o facto de alguns dos contratos poderem estar abrangidos por regimes fiscais mais favoráveis, como por exemplo o Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA). O PAA visa a disponibilização de habitações com rendas mais reduzidas, beneficiando os senhorios com isenção de IRS/IRC (consoante o caso) e os inquilinos com rendas inferiores às do mercado e contratos mais estáveis e seguros. Por limitação de informação, não foi possível

[7] Enquadramento das cooperativas em sede de IRC: o EBF no seu Artigo n.º 66-A isenta as cooperativas de IRC, com exceção das operações realizadas com terceiros e de atividades alheias aos próprios fins, ou seja, nas operações realizadas entre a cooperativa e os não associados e os rendimentos alheios ao objeto da cooperativa, serão sujeitos a IRC. Tendo em conta que o regime de isenção abrange, entre outras, as cooperativas de habitação e construção, afigura-se com elevado grau de probabilidade que os contratos registados se enquadram neste regime de isenção de IRC, pelo que estes contratos foram excluídos da presente análise de impacto orçamental.

[8] Vários fatores podem interferir na determinação das taxas de atualização anual dos contratos, entre outros, os diferentes regimes jurídicos ao abrigo dos quais os contratos são realizados e as diferentes cláusulas contratuais (Princípio da Liberdade Contratual) que possam conter são disso exemplo.

[9] Aviso n.º 23099/2024/2, de 18 de outubro; Aviso n.º 23174/2025/2, de 19 de setembro.

identificar estes contratos, pelo que, o apuramento do impacto orçamental incluirá uma parcela não quantificável relativa a estes contratos, facto que, na prática, estará a sobrevalorizar o valor do impacto orçamental apurado.

**56. Os contratos foram agrupados em três grupos, Continente, Região Autónoma dos Açores e Região Autónoma da Madeira,** tendo em conta o critério da residência fiscal do sujeito passivo, uma vez que as taxas de IRC aplicáveis nas regiões autónomas são diferentes das vigentes no continente.

**57. A metodologia prosseguida pela UTAO visou no apuramento da perda direta de IRC decorrente da exclusão de tributação de 50% dos rendimentos prediais, com origem em contratos de arrendamento para habitação com rendas mensal não superior a 2300 €.** Relativamente a esta medida, entendeu-se que o impacto orçamental corresponde à perda direta de receita em IRC que esta induz. Não são considerados efeitos de segunda ordem ou outros impactos colaterais que possam vir a ocorrer no médio ou longo prazo. No apuramento da perda direta de IRC foi considerado o montante que passará a ser excluído de tributação (50% das rendas elegíveis) e a taxa de IRC aplicável. Neste âmbito importa referir que foi necessário considerar alguns pressupostos no apuramento deste cálculo, sem os quais não seria viável efetuar este cálculo. Em primeiro lugar considera-se que, para todos os sujeitos passivos de IRC, o lucro tributável (ou a matéria coletável, no caso de existirem prejuízos fiscais dedutíveis e/ou outros benefícios fiscais) permite acomodar a exclusão de tributação de 50% dos rendimentos prediais elegíveis, não conduzindo a situações em que a aplicação da medida em análise se traduza na inexistência de IRC a pagar. Em segundo lugar considerou-se a taxa geral de IRC aplicável em 2026, tendo em conta o domicílio fiscal do sujeito passivo: continente (19%), Região Autónoma dos Açores (13,3%) e Região Autónoma da Madeira (13,3%). A estas taxas podem acrescer a Derrama Municipal e a Derrama Estadual, não consideradas no cenário base da presente análise, uma vez que, no primeiro caso trata-se de uma taxa que varia concelho a concelho e que pode ir até 1,5%; no segundo caso, a Derrama Estadual é na prática um imposto progressivo, sobre a parte do lucro tributável superior a 1,5 M€, que seja sujeito e não isento de IRC.[10] Por fim, por insuficiência de informação, não foi possível considerar o eventual enquadramento de alguns dos sujeitos passivos de IRC em regimes mais favoráveis, designadamente quanto a entidades residentes e estabelecimentos estáveis em Portugal de entidades não residentes, classificadas como, pequena ou média empresa ou *Small Mid Cap*. Estas condicionantes não alteram o sentido das conclusões obtidas, podendo, no entanto, interferir quanto ao nível do impacto orçamental apurado, perspetivando-se que o desvio induzido seja positivo, isto é, que tenha contribuído para a sobrevalorização do impacto orçamental apurado.[11]

### 3.2.3 Resultados/Impacto orçamental

**58. A Tabela 5 apresenta a estimativa de impacto orçamental, relativamente a 2026, cujo valor da receita de IRC não será arrecadada caso a Medida 2 seja implementada.** São apresentados os valores do impacto orçamental estimado, desagregados para o Continente, Região Autónoma dos Açores e

[10] O artigo 87.º-A do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC) estabelece Derrama Estadual. Trata-se de uma tributação sobre a parte do lucro tributável superior a 1,5 M€, sujeito e não isento de IRC, obtido por pessoas coletivas residentes em território português e que aqui exerçam, a título principal, uma atividade de natureza comercial, industrial ou agrícola, ou, obtido por pessoas coletivas não residentes que tenham em Portugal um estabelecimento estável. A Derrama Estadual tornou progressiva a tributação sobre o lucro tributável das pessoas coletivas, uma vez que, além da taxa geral de IRC, passou a aplicar-se uma tributação adicional, por escalões, com taxas crescentes, quando o lucro tributável é superior a 1,5 M€, nos seguintes termos:

- Sobre o lucro tributável superior a 1,5 M€ e até €7,5 M€, a taxa é de 3%;
- Para um lucro tributável superior a 7,5 M€ e até 35 M€, a taxa é de 5%;
- Sobre o lucro tributável superior a 35 M€ a taxa é de 9%.

[11] No caso de micro, pequena ou média empresa ou empresa de pequena-média capitalização (*Small Mid Cap*) qualificadas como *startup*, a taxa aplicável aos primeiros 50 mil euros de matéria coletável é de 15%.
No caso de micro, pequena ou média empresa ou empresa de pequena-média capitalização (*Small Mid Cap*), incluindo as entidades qualificadas como *startup*, e que exerça a atividade e tenha direção efetiva em territórios do interior (Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho), a taxa aplicável aos primeiros 50 mil euros de matéria coletável poderá ser reduzida para 12,5%.
No caso de micro, pequena ou média empresa que exerça atividade em áreas territoriais da Região Autónoma dos Açores, será aplicável a taxa de IRC de 8,75% aos primeiros 50 mil euros de matéria coletável,
No caso de micro, pequena ou média empresa ou empresa de pequena-média capitalização (*Small Mid-Cap*) que exerça atividade em áreas territoriais da Região Autónoma da Madeira, e que se qualifique como *startup*, pode beneficiar da taxa reduzida de 8,75% nos primeiros 50 mil euros de matéria coletável.

Região Autónoma da Madeira. Os valores apresentados são uma estimativa, condicionada aos pressupostos elencados na Secção 3.2.2.

**Tabela 5 – Simulação do impacto orçamental, relativamente ao exercício de 2026, em resultado da aplicação da Medida 2**

(em milhões de euros e em percentagem)

| | Perda de receita de IRC (M€) | % do total |
|---|---|---|
| **1. Continente** | **29,2** | **98,1** |
| Lisboa | 15,6 | 52,3 |
| Porto | 4,5 | 15,1 |
| Braga | 1,5 | 4,9 |
| Setúbal | 1,4 | 4,8 |
| Faro | 1,0 | 3,4 |
| Leiria | 0,9 | 3,1 |
| Coimbra | 0,9 | 3,1 |
| Aveiro | 0,9 | 2,9 |
| Santarém | 0,6 | 2,1 |
| Castelo Branco | 0,4 | 1,2 |
| Viseu | 0,3 | 1,1 |
| Évora | 0,3 | 0,9 |
| Viana do Castelo | 0,3 | 0,9 |
| Vila Real | 0,2 | 0,8 |
| Guarda | 0,1 | 0,5 |
| Beja | 0,1 | 0,4 |
| Portalegre | 0,1 | 0,4 |
| Bragança | 0,1 | 0,3 |
| **2. Região Autónoma dos Açores** | **0,15** | **0,5** |
| Ponta Delgada | 0,11 | 0,4 |
| Angra do Heroísmo | 0,03 | 0,1 |
| Horta | 0,02 | 0,1 |
| **3. Região Autónoma da Madeira** | **0,4** | **1,4** |
| Funchal | 0,4 | 1,4 |
| **Total** | **29,8** | **100,0** |

Fontes: Autoridade Tributária e Aduaneira e cálculos da UTAO.

**59. Caso a Medida 2 seja aprovada, projeta-se uma perda anual de receita de IRC, a preços correntes de 2026, de 29,8 M€ — Tabela 5.** Na situação em que a Medida 2 venha a ser aprovada, a Tabela 5 projeta a perda de receita de IRC relativa ao exercício económico de 2026. Neste cenário, prevê-se que deixem de ser cobrados anualmente, a preços de 2026, em termos de receita de IRC, o valor de 29,8 M€.

**60. Relativamente ao domicílio fiscal dos sujeitos passivos de IRC, regista-se uma concentração do impacto orçamental da Medida 2 nos distritos de Lisboa (52,3% do total) e do Porto (15,1% ). A Região Autónoma da Madeira representa cerca de 1,4% e a Região Autónoma dos Açores cerca de 0,5% do impacto orçamental total da Medida 2.** Refira-se que o domicílio fiscal dos sujeitos passivos de IRC, titulares dos contratos de arrendamento para habitação, podem não corresponder, necessariamente, ao local onde se situam as habitações arrendadas. Ainda que na generalidade dos casos tal possa acontecer, esta não é, necessariamente, uma relação direta. No entanto, a dinâmica da economia portuguesa e a evolução dos preços das habitações, quer em termos de preço de venda, quer em valor dos contratos de arrendamento, justifica a concentração descrita na Tabela 5. Com efeito a distribuição geográfica do impacto orçamental da Medida 2 parece acompanhar os distritos com zonas de pressão urbanística mais significativas.

## 3.3 Medida 3: Aumento do limite máximo de deduções à coleta de IRS com despesas em rendas

### 3.3.1 Descrição da medida

61. **A PPL/47, na sua medida 3, propõe o aumento do limite máximo da dedução de encargos com contratos de arrendamento, em sede de IRS, para 900 euros em 2026 e para 1000 euros a partir de 2027.** A Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª (adiante designada PPL/47) propõe o aumento para 1000€ do limite da dedução, em sede de IRS, de encargos suportados com contratos de arrendamento para habitação própria e permanente, através da alteração do n.º 10 do art.º 78.º - E do CIRS. No entanto, a PPL prevê uma norma transitória (artigo 15.º), faseando esta aplicação entre 2026 e 2027 — colunas à direita da Figura 1.

62. **O aumento previsto na PPL/47 não altera a majoração em vigor para os rendimentos enquadrados no 1.º escalão de IRS, mantendo-se em 1050 euros em 2026 e 1100 euros a partir de 2027.** O limite anual das deduções de encargos suportados com rendas já tinha sido aumentado em 2024, vigorando até 2027 o regime transitório previsto na Lei n.º 36/2024, de 7 de agosto. No regime em vigor, esquematizado nas colunas à esquerda da Figura 1, o limite é de 750€ em 2026 e 800€ em 2027 para rendimentos coletáveis superiores a 30 000€. No entanto, este valores podem ser majorados até 1050€ e 1100€, respetivamente, para rendimentos coletáveis até ao 1.º escalão de rendimentos.[12] O aumento proposto pela PPL/47 traduz um aumento das deduções para os dois escalões superiores de rendimento coletável, mas não altera a majoração em vigor para o 1.º escalão — Figura 1.[13]

**Figura 1 – Deduções à coleta de IRS com rendas em 2026 e 2027: regime atual e alterações PPL/47**

| | | Em vigor: Regime transitório artigo 3.º Lei n.º 36/2024, de 7 de agosto | | Medida 3: PPL 47/XVII/1ª e PJL 349/XVII/1ª | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Regras de dedução** | **CIRS** | **2026** | **2027** | **2026** | **2027** |
| | | 15% | 15% | 15% | 15% |
| Limites de dedução anuais em rendas de contratos de habitação própria e permanente | Art.78.º-E, n.º 4, a. | Até ao 1.º escalão de rendimento: 1050€ | Até ao 1.º escalão de rendimento: 1100€ | Até ao 1.º escalão de rendimento: 1050€ | Até ao 1.º escalão de rendimento: 1100€ |
| | Art.78.º-E, n.º 4, b. | Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite é: Limite: $750 + (1050 - 750) \times \left[\frac{(30000 - Rendimento\ individual\ coletável)}{(30000 - Valor\ 1.º\ escalão\ rendimento)}\right]$ | Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite é: Limite: $800 + (1100 - 800) \times \left[\frac{(30000 - Rendimento\ individual\ coletável)}{(30000 - Valor\ 1.º\ escalão\ rendimento)}\right]$ | Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite é: Limite: $900 + (1050 - 900) \times \left[\frac{(30000 - Rendimento\ individual\ coletável)}{(30000 - Valor\ 1.º\ escalão\ rendimento)}\right]$ | Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite é: Limite: $1000 + (1100 - 1000) \times \left[\frac{(30000 - Rendimento\ individual\ coletável)}{(30000 - Valor\ 1.º\ escalão\ rendimento)}\right]$ |
| | Art.78.º-E, n.º 1, a. | Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 750€ | Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 800€ | Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 900€ | Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 1000€ |

Fontes: UTAO, com base no CIRS e Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª. Nota: O valor dos escalões de IRS para efeitos do limite das deduções à coleta são definidos de acordo com o artigo 68.º do CIRS.

### 3.3.2 Metodologia e fontes de informação

63. **A variável de estudo na análise de impacto da medida 3 da PPL/47 é a dedução, em sede de IRS, de encargos suportados com contratos de arrendamento de imóveis, destinados a habitação permanente**, que se encontram previstas no artigo 78.º-E do CIRS. A Figura 2 esquematiza como é que as deduções à coleta afetam a liquidação do imposto. Após apurado o rendimento coletável, este é enquadrado nos escalões de rendimento e posteriormente aplicadas as respetivas taxas de imposto em vigor, obtendo-se assim a coleta do imposto.[14] As deduções legalmente admissíveis encontram-se previstas no artigo 78.º do CIRS e são globalmente sujeitas a limites, determinados em função do escalão de rendimento (coletável) do sujeito passivo.

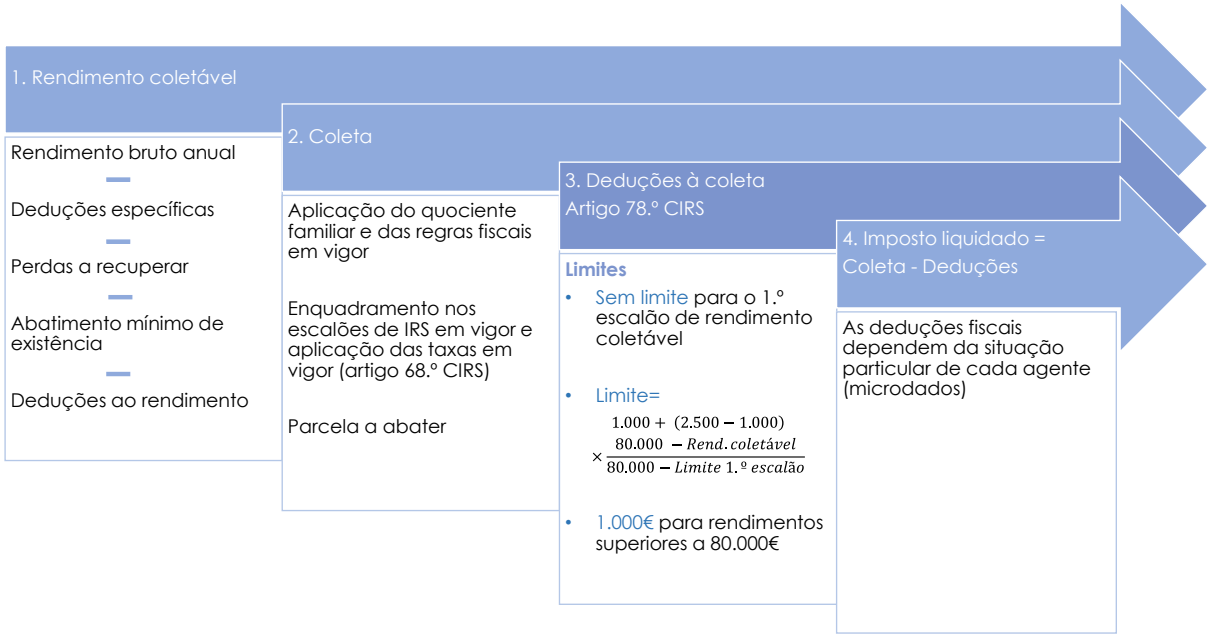
[12] Artigos 78. º-E, n.º4, alíneas a. e b. do CIRS.

[13] Artigos 78. º -E, n.º4, alíneas a.

[14] Artigos 68.º e 69.º do CIRS.

**64. As deduções legalmente admissíveis são cumulativas e sujeitas a um limite global, não podendo em nenhuma situação exceder a coleta de imposto.** As deduções abatem à coleta de imposto, são cumulativas e sujeitas a um limite global (Figura 2). Mesmo quando este limite não existe, o que acontece no 1.º escalão de rendimento, o valor total deduzido não pode ser superior à coleta.

**Figura 2 – Apuramento da liquidação de IRS**




Fontes: UTAO, com base no CIRS. Nota: O valor dos escalões de IRS para efeitos do limite das deduções à coleta são definidos de acordo com o artigo 68.º e 68.º-A do CIRS.

**65. A análise de impacto que agora se apresenta tem como fonte os microdados de IRS de 2024, último ano com informação declarativa disponível, tendo sido disponibilizada pela AT, a pedido da UTAO.** A análise de impacto do aumento dos limites legalmente admissíveis de deduções dos encargos com rendas implica o acesso a microdados que permitem simular as alterações pretendidas. Esta informação apenas se encontra na base de dados da AT, agradecendo-se a esta entidade a sua disponibilização (anonimizada) e toda a colaboração durante a elaboração deste estudo. A UTAO solicitou informação (anonimizada) sobre o rendimento individual coletável, agregado familiar, deduções à coleta e deduções respeitantes a encargos com rendas em contratos de aluguer para habitação permanente (artigo 78.º-E do CIRS), tendo como fontes a base de dados do E-fatura e as declarações do Modelo 3 (Liquidação anual de IRS).

**66. Esta análise de impacto tem como objetivo estimar o efeito direto na receita fiscal do aumento do limite máximo da dedução de encargos com contratos de arrendamento, em sede de IRS, para 900 euros em 2026 e para 1000 euros em 2027.** A metodologia utilizada na estimação do impacto da medida que se pretende legislar tem três fases:

(iii) **Estimativa em 2026 e em 2027 das deduções à coleta de IRS relativas aos encargos suportados com rendas, de acordo as regras legais em vigor, que incluem o regime transitório previsto na Lei n.º 36/2024, de 7 de agosto.** Para tal, foram atualizados os microdados de 2024, nas dimensões detalhadas nos pontos seguintes, explicando-se também os pressupostos que permitiram ultrapassar as limitações de informação:

a. Atualização das rendas declaradas de acordo com o coeficiente de atualização anual divulgado pelo INE para 2025 (1,0216) e para 2026 (1,0224), sendo esta a base da dedução (de 15%) admissível em sede de IRS.[15] Relativamente ao ano 2027, existindo menor informação disponível, assumiu-se um coeficiente de atualização de 1,02, em consonância com a expectativa de inflação e o histórico dos anos mais recentes;

b. Assumiu-se que o rendimento individual coletável e a coleta de IRS irão crescer em consonância com a previsão do OE/2026 para a evolução deste imposto: 8,0% em 2025 e 5,1% em 2026. Para o ano 2027, não existindo previsões específicas disponíveis, assumiu-

[15] A atualização anual dos contratos de arrendamento, nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) é apurada pelo INE, tendo sido divulgada para 2025 pelo Aviso n.º 23099/2024/2 e para 2026 pelo Aviso n.º 23174/2025/2

se um crescimento destas variáveis em linha com o esperado para a atividade económica: 1,8% na mais recente previsão da OCDE;

c. Apuramento das deduções à coleta relativa a encargos suportados com rendas de acordo com as regras fiscais em vigor para os anos de 2026 e 2027. Resultam da conjugação do artigo 78.º e do artigo 78.º-E do CIRS, incluindo o regime transitório que vigora neste biénio, tal como estipulado na Lei.º 36/2024, de 7 de agosto. Em 2026 o limite foi fixado em 750€, sendo majorado até 1050€ no 1.º escalão de rendimento coletável. Em 2027 o limite será de 800€, majorado até 1100€ no 1.º escalão de rendimento coletável (vide Figura 1);

d. O valor passível de dedução, em sede de IRS, é limitado à coleta e ao limite global de deduções legalmente admissíveis (artigo 78.º CIRS). Quando a atualização descrita nos pontos anteriores, nos anos de 2026 e 2027, permitiu ganhar margem adicional de dedução, assumiu-se que esta seria utilizada nas deduções de encargos com rendas.

(iv) **Simulação da dedução dos encargos suportados com rendas à coleta de IRS, aumentando os limites previstos na PPL/47, para 900 euros em 2026 e 1000 euros em 2027.** A majoração prevista para o 1.º escalão de rendimento coletável de IRS manteve-se inalterada.

a. Utilizou-se nesta simulação a informação atualizada de acordo com as dimensões referidas no ponto anterior, para as rendas, para o rendimento coletável e para as deduções à coleta;

b. Deve notar-se que a PPL/47 pretende aumentar o limite inferior das deduções à coleta de encargos com rendas, mantendo inalterada a majoração para o 1.º escalão de rendimento coletável (tal como detalhado na Figura 1);

(v) **O impacto orçamental da medida 3 da PPL/47 no biénio 2026-2027** consiste na diferença entre a situação de base (apurada no ponto (iii)), e a simulação da alteração legislativa pretendida (no ponto (iv)), que permite apurar a perda de receita fiscal de IRS inerente a esta medida de política.

**67. A informação apresentada pela AT assume a perspetiva da especialização do exercício.** A informação apresentada pela AT baseia-se nas demonstrações de liquidação dos sujeitos passivos e assume a perspetiva da especialização do exercício, sendo apresentada em *T+1* a informação relativa ao exercício económico *T*.

**68. As séries estatísticas de finanças públicas, tanto em contabilidade pública, como em contas nacionais assumem uma perspetiva de caixa.** Os dados publicados pela Entidade Orçamental (EO) baseiam-se numa perspetiva de caixa: no ano *T* incluem o acerto de liquidação de *T-1* (que decorre do apuramento do imposto a pagar ou a receber na Modelo3). Como não se fazem ajustamentos ao IRS em contas nacionais, ambas as perspetivas assumem uma perspetiva de caixa.

**69. As alterações legislativas pretendidas só irão produzir efeitos sobre a receita fiscal de 2027, de 2028 e dos anos seguintes.** A PPL/47 prevê o alargamento das deduções à coleta de encargos com arrendamento de imóveis. Estas regras irão determinar a liquidação do imposto de 2026, cujo apuramento só será feito em 2027, com a entrega da Modelo 3 (entre abril e junho, de acordo com os prazos legais em vigor). Nesta altura, procede-se ao acerto de liquidação (com reembolsos a favor dos sujeitos passivos ou pagamentos a favor do Estado). Só então é que as alterações legislativas que se pretende aprovar se transmitem à receita orçamental. Daqui decorre que a receita orçamental de IRS de 2027 também reflete a atividade económica dos sujeitos passivos e as regras fiscais em 2026.

**70. O presente estudo apenas tem como finalidade prever o efeito direto das medidas de política na receita do IRS.** Uma medida de política fiscal pode induzir efeitos em vários mercados, mas estes não são objeto deste estudo.

### 3.3.3 Resultados/Impacto orçamental

**71. Em 2024 as deduções à coleta com rendas representaram cerca de um quinto das deduções totais em sede de IRS. O maior impacto desta categoria de deduções concentrou-se nos rendimentos coletáveis até 30 000€: representaram 88% dos agregados familiares com deduções e 77% do total deduzido.** Em 2024, último ano completo com informação declarativa disponível, as deduções à coleta de IRS com

rendas ascenderam a 142,8 M€, representando 19,4% das deduções totais. Numa análise por escalões de rendimento, as deduções com encargos com rendas concentraram-se nos rendimentos coletáveis até 30 000€. Estes representaram 89% dos agregados familiares com deduções desta natureza e 77% do total deduzido.

**Tabela 6 – Deduções à coleta em sede de IRS em 2024, em valor e em número de agregados**

| | Em milhões de euros | | Em número de agregados | |
|---|---|---|---|---|
| | **Deduções totais à coleta** | **Deduções à coleta rendas** | **Deduções totais à coleta** | **Deduções à coleta rendas** |
| Até ao 1.º escalão de rendimento | 164,4 | 26,4 | 431 137 | 431 137 |
| Entre o 1.º escalão e 30.000€ | 401,7 | 83,6 | 302 056 | 302 056 |
| Entre 30.001€ e 40.000€ | 69,7 | 13,7 | 39 288 | 39 288 |
| Entre 40.001€ e 50.000€ | 42,1 | 8,5 | 23 271 | 23 271 |
| Entre 50.001€ e 60.000€ | 21,8 | 4,1 | 11 551 | 11 551 |
| Superior a 60.000€ | 38,4 | 6,5 | 18 365 | 18 365 |
| **Dedução total encargos com rendas** | **738,0** | **142,8** | **825 668** | **825 668** |

Fontes: Cálculos da UTAO, com base nos microdados referentes a 2024 disponibilizados pela AT.

**72. O impacto orçamental do aumento do limite das deduções de encargos com rendas que a PPL/47 pretende implementar é reduzido, traduzindo-se numa perda de receita de IRS de 4,8 M€ em 2026 e 5,8 M€ em 2027.** Num cenário de aprovação da PPL/47, a estimativa das deduções à coleta de IRS relativas a encargos com rendas ascende a 170,0 M€ em 2026 e 179,6 M€ em 2027, o que representa um agravamento de 2,9% em 2026 e 3,4% em 2027 face ao cenário base — Tabela 7. Deve referir-se que os limites das deduções à coleta de encargos com rendas já tinham sido aumentados em 2024 (Lei n.º 36/2024, de 7 de agosto), vigorando até 2027 o regime transitório que faseia esta alteração legislativa até ao patamar de dedução de 800€ em 2027, majorado até 1100€ para rendimentos coletáveis do 1.º escalão (Figura 3). A PPL/47 pretende um aumento adicional dos limites destas deduções à coleta, de 150€ em 2026 e 200€ em 2027, mantendo inalterada a majoração do 1.º escalão de rendimentos, configurando uma alteração de pequena monta face ao regime atualmente em vigor, o que explica a reduzida expressão orçamental desta alteração legislativa.

**73. O aumento do limite das deduções previsto na PPL/47 apenas beneficia os agregados com rendimentos coletáveis superiores a 30 000€, que representam cerca de 11% dos agregados com deduções de encargos com rendas em 2026 e em 2027.** O aumento do limite das deduções à coleta de encargos com rendas previsto na PPL/47 só tem impacto para rendimentos coletáveis superiores a 30 000€, o que é explicado pelo facto de se manterem inalteradas as majorações previstas para o 1.º escalão de rendimento e para os rendimentos até 30 000€ (Tabela 7 e Figura 3). Os agregados familiares que beneficiam do aumento do limite previsto na PPL/47 representam cerca de 11% do total do universo com deduções de encargos com rendas. A maior expressão desta alteração legislativa concentra-se nos rendimentos entre 30 000€ e 50 000€ (3,5 M€) e nos rendimentos superiores a 60 000€ (1,5 M€) — Tabela 7.

**Tabela 7 – Deduções em sede de IRS de encargos com rendas em 2026 e 2027 por intervalos de rendimento: impacto orçamental direto da PPL/47**

(em milhões de euros)

| | **2024** | **Sem PPL/47** | | **Com PPL/47** | | **Impacto orçamental PPL/47** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **2026** | **2027** | **2026** | **2027** | **2026** | **2027** |
| Até ao 1.º escalão de rendimento | 26,4 | 39,0 | 41,2 | 39,0 | 41,2 | 0,0 | 0,0 |
| Entre o 1.º escalão e 30.000€ | 83,6 | 86,1 | 89,8 | 86,2 | 89,8 | 0,0 | 0,0 |
| Entre 30.001€ e 40.000€ | 13,7 | 16,4 | 16,7 | 18,1 | 18,5 | 1,7 | 1,9 |
| Entre 40.001€ e 50.000€ | 8,5 | 10,4 | 11,3 | 11,7 | 12,8 | 1,3 | 1,6 |
| Entre 50.001€ e 60.000€ | 4,1 | 5,1 | 5,7 | 5,8 | 6,5 | 0,7 | 0,9 |
| Superior a 60.000€ | 6,5 | 8,2 | 9,1 | 9,4 | 10,6 | 1,1 | 1,5 |
| **Dedução total encargos com rendas** | **142,8** | **165,3** | **173,8** | **170,0** | **179,6** | **4,8** | **5,8** |

Fontes: Cálculos da UTAO, com base nos microdados referentes a 2024 disponibilizados pela AT.

**Tabela 8 – Deduções em sede de IRS de encargos com rendas em 2026 e 2027 por intervalos de rendimento e número de agregados: impacto orçamental direto da PPL/47**

| | 2026 | 2027 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|
| | N.º de agregados | | Percentagem do total | |
| Até ao 1.º escalão de rendimento | 448 831 | 445 026 | 54,4 | 53,9 |
| Entre o 1.º escalão e 30.000€ | 284 362 | 286 174 | 34,4 | 34,7 |
| Entre 30.001€ e 40.000€ | 39 288 | 39 056 | 4,8 | 4,7 |
| Entre 40.001€ e 50.000€ | 23 271 | 23 945 | 2,8 | 2,9 |
| Entre 50.001€ e 60.000€ | 11 551 | 12 223 | 1,4 | 1,5 |
| Superior a 60.000€ | 18 365 | 19 244 | 2,2 | 2,3 |
| **N.º total de agregados com deduções de encargos com rendas** | **825 668** | **825 668** | **100,0** | **100,0** |

Fontes: Cálculos da UTAO, com base nos microdados referentes a 2024 disponibilizados pela AT.

**Figura 3 – Aumento do limite das deduções à coleta de IRS de encargos com rendas entre 2024 e 2027: regime atual e alterações PPL/47**

| | Em vigor: regime transitório artigo 3.º Lei n.º 36/2024, de 7 de agosto | | | | Medida 3: PPL 47/XVII/1ª e PJL 349/XVII/1ª | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Regras de dedução** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** | **2026** | **2027** |
| | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% |
| Limites de dedução anuais em rendas de contratos de habitação própria e permanente | Até ao 1.º escalão de rendimento: 900€<br>Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite<br>Limite: $600 + (900 - 600) \times \left[\frac{(30000 - Rendimento\ individual\ coletável)}{(30000 - Valor\ 1.º\ escalão\ rendimento)}\right]$<br>Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 600€ | Até ao 1.º escalão de rendimento: 1000€<br>Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite<br>Limite: $700 + (1000 - 700) \times \left[\frac{(30000 - Rendimento\ individual\ coletável)}{(30000 - Valor\ 1.º\ escalão\ rendimento)}\right]$<br>Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 700€ | Até ao 1.º escalão de rendimento: 1050€<br>Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite<br>Limite: $750 + (1050 - 750) \times \left[\frac{(30000 - Rendimento\ individual\ coletável)}{(30000 - Valor\ 1.º\ escalão\ rendimento)}\right]$<br>Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 750€ | Até ao 1.º escalão de rendimento: 1100€<br>Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite<br>Limite: $800 + (1100 - 800) \times \left[\frac{(30000 - Rendimento\ individual\ coletável)}{(30000 - Valor\ 1.º\ escalão\ rendimento)}\right]$<br>Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 800€ | Até ao 1.º escalão de rendimento: 1050€<br>Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite<br>Limite: $900 + (1050 - 900) \times \left[\frac{(30000 - Rendimento\ individual\ coletável)}{(30000 - Valor\ 1.º\ escalão\ rendimento)}\right]$<br>Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 900€ | Até ao 1.º escalão de rendimento: 1100€<br>Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite<br>Limite: $1000 + (1100 - 1000) \times \left[\frac{(30000 - Rendimento\ individual\ coletável)}{(30000 - Valor\ 1.º\ escalão\ rendimento)}\right]$<br>Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 1000€ |

Fontes: UTAO, com base no CIRS e Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.º. Nota: O valor dos escalões de IRS para efeitos do limite das deduções à coleta são definidos de acordo com o artigo 68.º do CIRS.

## 4 Análise qualitativa de outros efeitos económicos das medidas em análise

**74. As medidas de política que se pretendem legislar, cujo impacto de estimou no Capítulo 3, constituem intervenções no mercado habitacional de arrendamento, que atuam do lado da oferta e da procura.** Os benefícios fiscais, relativos à redução de IRS e IRC para rendas consideradas moderadas, na aceção da PPL/47, constituem medidas do lado da oferta. O aumento das deduções à coleta de IRS de encargos com rendas é uma medida do lado da procura. Em ambos os casos trata-se de transferência de rendimento (receita fiscal) do Estado para outros setores da economia: nas medidas do lado da oferta para os proprietários imobiliários (particulares ou empresas) e na medida do lado da procura para as famílias (arrendatários).

**75. O impacto orçamental da aplicação destas medidas em 2026 apenas se materializará no exercício orçamental de 2027, aquando do apuramento das liquidações de IRS e de IRC.** Com efeito, a Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª indica que, caso venha a ser aprovada, produzirá efeitos — em larga medida — a partir de 1 de janeiro de 2026. Todavia, o impacto orçamental decorrente da aplicação das medidas — designadamente a redução da tributação das rendas em sede de IRS e de IRC, bem como o aumento do limite máximo das deduções à coleta associadas a contratos de arrendamento para habitação, em sede de IRS — apenas será registado em 2027, com a entrega das declarações fiscais e o apuramento das respetivas liquidações de IRS e de IRC relativas ao ano de 2026.

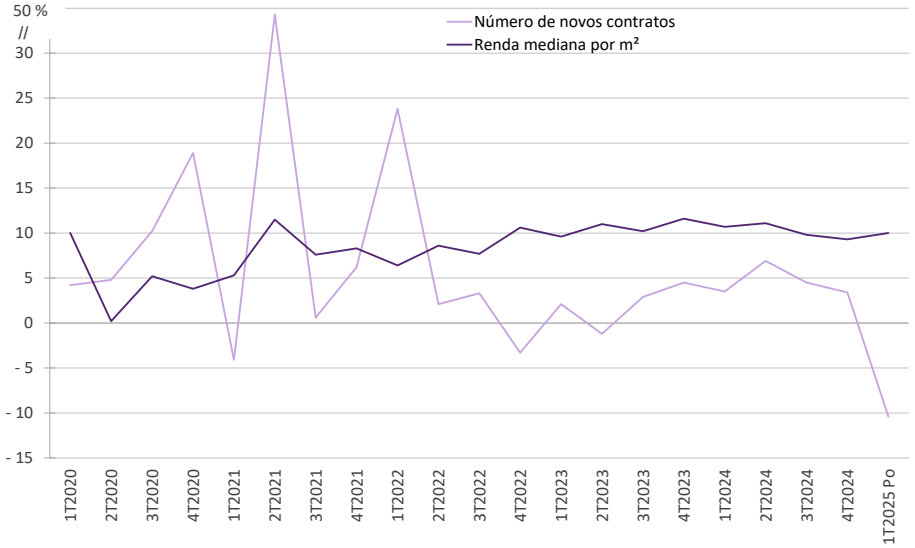
**76. Em termos orçamentais, a redução da tributação dos rendimentos prediais até ao limiar de rendas de 2300€ poderá ter um impacto incerto sobre a receita fiscal, dependente da resposta da oferta no mercado de arrendamento habitacional.** Do ponto de vista económico, este impacto é condicionado pelo grau de rigidez da oferta de habitação, sobretudo no curto prazo.[16] Num cenário em que essa rigidez prevaleça, a diminuição da taxa de tributação tenderá a traduzir-se numa redução da receita fiscal, não obstante um eventual aumento do número de fogos arrendados, cuja dimensão será insuficiente para compensar a dimensão da perda de receita fiscal. Em alternativa, caso a medida induza uma entrada mais expressiva de imóveis no mercado formal de arrendamento, o alargamento da base tributável poderá atenuar o efeito negativo da redução da taxa sobre a receita global. Contudo, atendendo à rigidez da oferta e ao facto de o conceito de renda moderada se situar no valor até 2300€, existe a possibilidade de os senhorios (em novos contratos) ajustarem as rendas em alta, visto que podem continuar a beneficiar da taxa autónoma de IRS de 10% convergindo para este limiar, levando a um aumento da base tributável sujeita a taxação.

**77. A fixação de um limiar nominal de renda moderada (2300€), significativamente acima da mediana do mercado de arrendamento, com rigidez de oferta, pode induzir comportamentos de convergência para o limite máximo admissível para concessão do benefício fiscal, o qual pode acabar por ser absorvido pelos proprietários.** As medidas de política pretendem alterar comportamentos dos agentes económicos que operam nos mercados. A criação de um benefício fiscal, em favor dos proprietários de imóveis de habitação, sinaliza que o objetivo pretendido é a mudança de comportamento dos agentes económicos (senhorios e inquilinos), no sentido de alcançar outro equilíbrio no mercado, com rendas mais baixas devido à descida da tributação fiscal. No entanto, a PPL/47 define o limiar nominal de 2300€ para obtenção do benefício fiscal, num mercado em que apenas 1% dos contratos de arrendamento para habitação registados na AT se situam acima do limiar dos 2300€, situando-se a maioria nos escalões de rendas mensais até 1 000€ (ver Tabela 3). Tendo em consideração que a medida aplica-se aos atuais contratos e aos novos, então conclui-se que o patamar de renda mensal de 2300€ encontra-se num percentil significativamente acima do valor mediano da renda. A alteração fiscal de 25% para 10% até ao patamar de renda mensal de 2300€ pode alterar o comportamento dos agentes económicos em torno desse valor. Devido a um contexto de rigidez do lado da oferta e de forte pressão da procura, eventuais benefícios fiscais acabam por ser absorvidos pelo lado da oferta inelástica (proprietários). Com efeito, num contexto de forte pressão da procura, e tendo em consideração que o patamar de

[16] Banco de Portugal. (2025). "Mercado da habitação em Portugal: uma quantificação das pressões demográficas." (Tech. rep.). Banco de Portugal.

renda mensal de 2300€ corresponde a um percentil elevado, então a medida de alteração fiscal de 25% para 10% poderá revelar-se insuficiente para impedir a subida do nível das rendas nos escalões inferiores. Adicionalmente, a renda mediana por metro quadrado nos novos contratos tem crescido sustentadamente acima de 10% desde 2022 (análise trimestral), conforme ilustrado no Gráfico 1. A conjugação destes fatores num mercado com oferta rígida pode induzir comportamentos de convergência das rendas para o limite máximo admissível para obtenção do benefício fiscal.

**Gráfico 1 – Evolução trimestral preço dos novos contratos**




Fonte: INE.

**78. O valor da renda moderada é definido a nível nacional e não considera a especificidade territorial do mercado de arrendamento, constituindo assim uma medida genérica, que não permite endereçar a heterogeneidade local, podendo gerar efeitos contrários:**

(i) Pode ter efeitos inflacionistas nos novos contratos, em zonas geográficas onde o preço de mercado se situe abaixo do limiar de renda moderada definido na PPL/47, por via dos comportamentos de convergência para o limite nominal nacional;

(ii) Nos territórios onde o preço de mercado seja superior ao limite nacional estabelecido, o benefício fiscal concedido poderá não ser suficiente para travar o aumento de preços proporcionado pelo mercado;

(iii) Nos dois cenários, o Estado abdica de receita fiscal em favor dos proprietários imobiliários, sem que exista uma condicionalidade clara à mudança de comportamento económico destes agentes para que possam beneficiar desta transferência de rendimento.

**79. Em 2026, para um agregado familiar de dois adultos com rendimentos líquidos médios, uma renda de 2300€ representa uma taxa de esforço com a habitação de 71%, representando mais do dobro dos 35% recomendados pelo Banco de Portugal para o crédito habitação, admitindo o arrendamento como produto substituto**. Em 2024, de acordo com a informação disponibilizada pelo INE, o rendimento anual médio líquido por adulto em Portugal foi 17 019€, o que equivale a cerca de 1418€ mensais. Assumindo que se tratam de rendimentos do trabalho, espera-se que o rendimento anual médio líquido por adulto suba para 1532€ em 2025 e para 1627€ em 2026.[17] Para um agregado familiar com dois adultos com rendimentos líquidos médios, uma renda considerada moderada na aceção da PPL/47 (2300€) representa uma taxa de esforço com a habitação de 71%, muito acima do limiar de 35% recomendado pelo Banco de Portugal para o crédito habitação, admitindo que o arrendamento pode ser considerado substituto da compra de habitação.

[17] De acordo com a informação publicada pelo INE, em 2025 o salário médio líquido subiu 8,0%. O OE/2026 tem subjacente um aumento de 6,2% das remunerações.

**80. A evasão fiscal em matéria de rendimentos prediais, designadamente com contratos de arrendamento, pode ter efeitos significativos na receita fiscal.** De acordo com a imprensa que cita uma auditoria da Inspeção-Geral das Finanças (IGF), cerca de 60% dos inquilinos encontravam-se sem contrato declarado ou validado pelos senhorios em 2024. Caso esta realidade continue em 2026, é necessário ter em conta que o apuramento do impacto orçamental das três medidas acima identificadas podem estar subavaliado.[18]

**81. No entanto, a diminuição da tributação sobre os rendimentos prediais, em sede de IRS e IRC, é um fator que reduz o incentivo à evasão fiscal. Neste sentido, a perda fiscal apurada para cada uma das medidas pode vir a ser mitigada, por uma recuperação do universo de contratos comunicados à AT e sujeitos às novas regras de tributação.** Perante um cenário em que as taxas de tributação são inferiores, os agentes económicos terão um menor incentivo a manter-se na ilegalidade e um maior estímulo a beneficiar da segurança jurídica de um contrato legal. Naturalmente, se o nível de tributação sobre este tipo de rendimentos for inferior, os sujeitos passivos terão um menor incentivo para não declarar os respetivos rendimentos. A reação dos sujeitos passivos não é mensurável e dependerá sempre da forma individual como cada agente económico perceciona o risco de evasão fiscal, mas o sentido é que haja um movimento favorável ao registo desses contratos junto da AT e dos respetivos rendimentos em sede de IRS e de IRC. Por outro lado, é também expectável que, em certa medida, alguns imóveis que se encontram fora do mercado de arrendamento tenham agora um incentivo adicional para serem colocados no mercado. Com efeito, a diminuição da tributação destes rendimentos prediais conduzirá a uma taxa de rentabilidade superior para os proprietários para o mesmo nível de renda, ou seja, com o mesmo valor de renda o senhorio irá obter um maior rendimento líquido. Por este motivo é também expectável que este tipo de medidas contribua para que novos imóveis venham a ser introduzidos no mercado de arrendamento, o que será mais um fator que poderá contribuir para o aumento do número de contratos de arrendamento comunicados à AT e objeto de tributação, além de todos os benefícios decorrentes de haver mais habitação disponível no mercado.

[18] https://www.jn.pt/economia/artigo/ha-mais-de-dois-milhoes-de-rendas-por-declarar/18045305

## 5 Anexo – Requerimento

Exmo. Senhor
Presidente da Comissão de Orçamento,
Finanças e Administração Pública
Deputado Rui Afonso

**ASSUNTO: Diligências no âmbito da apreciação, na especialidade, da Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª (GOV) e do Projeto de Lei n.º 349/XVII/1.ª (PS)**

No âmbito da apreciação, na especialidade da **Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª (GOV)** - ***Autoriza o Governo a aprovar medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação*** e do Projeto de Lei n.º 349/XVII/1.ª, e do **Projeto de Lei n.º 349/XVII/1.ª (PS)** - ***Reforça os instrumentos de promoção do acesso à habitação permanente e de combate à especulação imobiliária***, vem o Grupo Parlamentar do Partido Socialista requerer que sejam realizadas as seguintes diligências:

1) Requerer à Unidade Técnica de Apoio Orçamental (UTAO) a quantificação dos impactos orçamentais das seguintes medidas constantes da Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª (GOV):
   a) Sujeição à taxa reduzida do IVA das empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou para arrendamento habitacional, cujo preço de venda ou valor de renda mensal não exceda os 648.000 euros ou os 2.300 euros, respetivamente;
   b) Redução de 25% para 10% da taxa de tributação autónoma dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação cujo valor de renda mensal não exceda os 2.300 euros;
   c) Exclusão de tributação, em sede de IRC, de 50% dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os 2.300 euros;
   d) Aplicação da taxa máxima do IMT (7,5%) à aquisição de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação sempre que o adquirente seja não residente;
   e) Aumento do limite máximo da dedução de encargos com contratos de arrendamento em sede de IRS para 900 euros em 2026 e para 1.000 euros em 2027.

1

2) Requerer à Unidade Técnica de Avaliação Tributária e Aduaneira (U-TAX) a apreciação dos impactos fiscais e distributivos das medidas referidas no ponto anterior.
3) Promover, no âmbito da 5.ª Comissão, com vista ao esclarecimento dos efeitos económicos, orçamentais e sociais das iniciativas em apreciação, a audiência:
   a) do Ministro de Estado e das Finanças e do Ministro das Infraestruturas e Habitação (audiência conjunta);
   b) de Luís Clemente-Casinhas e Sofia Vale, autores do estudo "Isenção ou ilusão? O impacto de uma política fiscal para jovens nos preços da habitação em Portugal";
   c) de Ricardo Sousa, diretor-geral da consultora Century 21.
4) Solicitar, por forma a assegurar o devido enquadramento do trabalho de especialidade, os contributos por escrito:
   a) da Associação de Inquilinos Lisbonenses;
   b) da Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal;
   c) da Associação Nacional de Proprietários;
   d) da Associação Lisbonense de Proprietários;
   e) da Associação Portuguesa de Proprietários;
   f) do Conselho Nacional da Juventude;
   g) da Associação Nacional de Municípios Portugueses;
   h) da Associação Nacional de Freguesias;
   i) Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário;
   j) da Ordem dos Contabilistas Certificados;
   k) da Ordem dos Economistas;
   l) da Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor;
   m) do Banco de Portugal;
   n) da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
   o) de João Pereira dos Santos, co-autor do estudo "Can't Buy Me Home: Beliefs, Facts, and Policy in the Housing Affordability Crisis";
   p) de Paulo Rodrigues, autor do livro "O mercado imobiliário em Portugal";
   q) de Guilherme Rodrigues, Ana Drago, João Reis, Guilherme Ferreira, Nuno Serra, autores do estudo "A descomplexificação económica da Área Metropolitana de Lisboa".

Palácio de São Bento, 20 de janeiro de 2026,

As Deputadas e os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista

2

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

**UTAO | UNIDADE TÉCNICA DE APOIO ORÇAMENTAL**

AV. DOM CARLOS I, N.OS 128 A 132 | 1200–651 LISBOA, PORTUGAL

https://www.parlamento.pt/OrcamentoEstado/Paginas/UTAO_UnidadeTecnicadeApoioOrcamental.aspx