

Relatório UTAO n.º 18/2025

Impacto na coleta de IRS da Proposta de Alteração n.º 275C à POE/2026

Coleção: Publicações não periódicas — Avaliações de impacto económico e nas finanças públicas

19 de novembro de 2025

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 Filipa Cardoso e Jorge Faria Silva.

Título: Impacto na coleta de IRS da Proposta de Alteração n.º 275C à POE/2026

Coleção: Publicações não periódicas — Avaliações de impacto económico e nas finanças públicas

Relatório UTAO N.º 18/2025

Data de publicação: 19 de novembro de 2025

Data-limite para incorporação de informação: 19 de novembro de 2025

Disponível em: https://www.parlamento.pt/OrcamentoEstado/Paginas/UTAO_Unidade-TecnicadeApoioOrcamental.aspx

Índice Geral

Índice Geral.....	i
Índice de Tabelas	i
Índice de Figuras.....	i
Tabela de siglas, abreviaturas e acrónimos	i
Sumário Executivo	1
1 Introdução	2
2 Caracterização da Proposta de Alteração.....	2
3 Metodologia e fontes de informação	3
4 Resultados para a PA-275C	5
4.1 Pressupostos.....	6
4.2 Simulação do impacto da PA-275C sobre a receita de IRS de 2024	6
4.3 Projeção do impacto da PA-275C sobre a receita de IRS em 2025 e 2026.....	8
Anexo 1: Proposta de Alteração n.º 275C	11
Anexo 2: Impacto da PA-275C por alteração: detalhes metodológicos	13

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Deduções à coleta relativas e encargos com imóveis e valores declarados 2022-2024.....	7
Tabela 2 – Simulação da aplicação das regras da PA-275C em 2024	8
Tabela 3 – Projeção das deduções de encargos com imóveis com aplicação das regras da PA-275C em 2025 e 2026.....	9
Tabela 4 – Limites às deduções de encargos com imóveis 2023-2026 e implicações da PA-275C	10
Tabela 5 – Dedução de juros pagos em contratos de habitação até ao final de 2011: dedução 30%, limite anual 600€.....	13
Tabela 6 – Dedução de juros pagos em contratos de habitação após 2011: dedução 30%, limite anual 600€.....	13
Tabela 7 – Dedução de despesas contratuais e seguros de vida contratos crédito habitação	14

Índice de Figuras

Figura 1 – Alterações nas deduções à coleta de encargos com imóveis na PA-275C	2
Figura 2 – Apuramento da liquidação de IRS	3

Tabela de siglas, abreviaturas e acrónimos

Sigla/abreviatura/acrónimo	Designação
AP	Administrações Públicas
AT	Autoridade Tributária e Aduaneira
CH	Partido CHEGA
CIRS	Código do IRS
COFAP	Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública
EO	Entidade Orçamental
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
M€	Milhão(ões) de euros
p.p.	Ponto percentual
PA-275C	Proposta de Alteração n.º 275C (à proposta de lei do Orçamento do Estado para 2026)
PPL	Proposta de lei
POE/2026	Proposta de Orçamento do Estado para o ano 2026
pp.	Páginas
UTAO	Unidade Técnica de Apoio Orçamental

Sumário Executivo

- 1. A PA-275C propõe aumentar de 15% para 30% a taxa de dedução à coleta de IRS dos encargos com imóveis. Pretende também alargar as deduções de encargos suportados no crédito habitação e subir este limite de dedução anual para 600€.** A PA-275C incide sobre o art.º 78.º - E do CIRS, pretendendo aumentar a taxa de deduções à coleta de 15% para 30% nos encargos com imóveis e melhorar as condições de dedutibilidade dos encargos suportados com o crédito habitação. A proposta é da responsabilidade do Grupo Parlamentar do partido CHEGA.
- 2. O presente estudo apenas tem como finalidade prever o efeito direto das medidas de política na receita do IRS.**
- 3. A aplicação das condições da PA-275C em 2024 aumentaria as deduções de encargos com imóveis, tendo subjacente uma perda de receita de 713 M€ face à informação provisória da AT para este ano e à legislação aprovada.** No ano de 2024, se a PA-275C tivesse vigorado, em conjunto com a legislação já aprovada, o valor das deduções de encargos com imóveis seria 1208 M€, traduzindo uma perda de receita de 713 M€. Deve notar-se que esta simulação assenta no pressuposto de que não existe concorrência com as outras deduções fiscalmente admissíveis, ou seja, a única limitação à dedução dos encargos com imóveis são os limites legais da PA-275C.
- 4. Em 2024 o alargamento da dedução com juros ao universo dos empréstimos de crédito habitação celebrados após 2011 (354 M€) representa cerca de metade do impacto total da PA-275C (713 M€).** Se adicionarmos o impacto das despesas com comissões e seguros (114 M€), as duas parcelas explicam dois terços (66%) do impacto total da PA-275C.
- 5. Com a aplicação das regras da PA-275C e com a legislação em vigor, a previsão das deduções à coleta de encargos com imóveis ascende a 1163 M€ em 2025 e 1186 M€ em 2026, traduzindo uma perda de receita de IRS.** No biénio 2025-2026 as deduções relativas a juros de empréstimos contratados após 2011 e despesas contratuais e seguros constituem os principais impactos da PA-275C. A previsão das restantes componentes decorre da PA-275C e da legislação atualmente em vigor, não se conseguindo isolar os dois efeitos.
- 6. As despesas com juros e encargos relativos aos contratos de crédito habitação apresentam o maior peso no total da deduções de encargos com imóveis.** No biénio 2025-2026 a previsão destas deduções reduz-se ligeiramente devido à aproximação da maturidade dos contratos celebrados antes de 2011. No entanto, esta tendência deverá inverter-se nos anos vindouros, refletindo o alargamento do universo dos contratos passíveis de dedução e das despesas contratuais e seguros.
- 7. O estudo da UTAO indica um aumento das deduções de encargos com imóveis em 2025-2026, mas as deduções fiscais são cumulativas, sujeitas aos limites em vigor e não podem ser superiores à coleta de imposto.** O estudo da UTAO indica um aumento significativo das deduções de encargos com imóveis em 2025-2026, que decorre maioritariamente da aplicação da PA-275C. No entanto, foi elaborado no pressuposto de que não existe concorrência com as outras deduções fiscalmente admissíveis, ou seja, a única limitação à dedução dos encargos com imóveis são os limites legais da PA-275C. Deve ressaltar-se que se trata de uma hipótese simplificativa, pois as deduções à coleta são cumulativas, sujeitas aos limites legais em vigor (artigo 78.º do CIRS) e não podem ultrapassar a coleta de imposto.

1 Introdução

8. O presente relatório é o estudo solicitado à Unidade Técnica de Apoio Orçamental (UTAO) pela Comissão parlamentar de Orçamento, Finanças e Administração Pública (COFAP) em 10 de novembro de 2025. A UTAO recebeu um pedido para avaliar o impacto nas contas públicas da Proposta de Alteração n.º 275C (doravante, PA-275C) à proposta de lei do Orçamento do Estado para 2026 (POE/2026) — PPL 37/XVII/1. Esta proposta de alteração incide sobre o art.º 78.º - E do Código do Imposto Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), estabelecendo as deduções à coleta de encargos com imóveis.

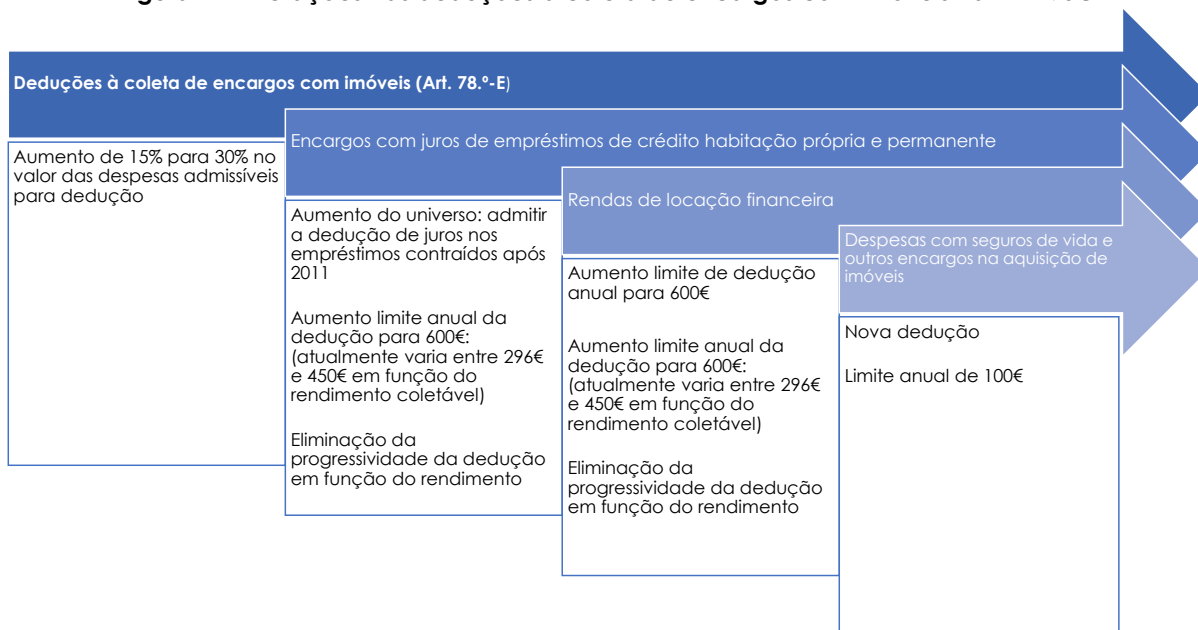
9. O relatório está organizado em quatro secções. Após a Introdução, segue-se a caracterização das proposta de alteração n.º 275C (PA-275C), na Secção 2. A Secção 3 explica as fontes de informação e as escolhas metodológica para avaliar o impacto da alteração pretendida das regras na receita de IRS. Finalmente, a Secção 4 apresenta a evolução das deduções de encargos com imóveis no passado recente, simula a aplicação das regras da PA-275C à informação disponível de 2024 e projeta estes efeitos para 2025 e 2026.

2 Caracterização da Proposta de Alteração

10. A PA-275C propõe aumentar para 30% as deduções à coleta de IRS dos encargos com imóveis. Pretende também alargar as deduções de encargos suportados no crédito habitação e subir este limite de dedução anual para 600€. A PA-275C incide sobre o art.º 78.º - E do CIRS, pretendendo aumentar a taxa de deduções à coleta de 15% para 30% nos encargos com imóveis e melhorar as condições de dedutibilidade dos encargos suportados com o crédito habitação (encontrando-se esquematizada na Figura 1 e detalhados na Tabela 4):

- (i) Alargar a dedutibilidade dos encargos com juros a todos os créditos destinados à habitação própria e permanente e subir o seu limite anual para 600€. Atualmente apenas podem ser deduzidos os juros de empréstimos contraídos até 31 de dezembro de 2011, com um limite anual que varia entre 296€ e 450€, inversamente ao rendimento do contribuinte.
- (ii) Aumentar para 600€ o limite anual da dedutibilidade das rendas pagas em contratos de locação financeira relativos a imóveis destinados a habitação própria e permanente (na parte que não constitui amortização de capital).
- (iii) Permitir deduzir, até ao limite de 100€ anuais, as despesas com seguros de vida e multirriscos, comissões bancárias e outros encargos incorridos na aquisição de imóveis para habitação própria e permanente.

Figura 1 – Alterações nas deduções à coleta de encargos com imóveis na PA-275C



Fontes: Adaptação da UTAO com base no artigo 78.º-A do CIRS e PA-275C.

11. A PA-275C encontra-se reproduzida no Anexo 1.

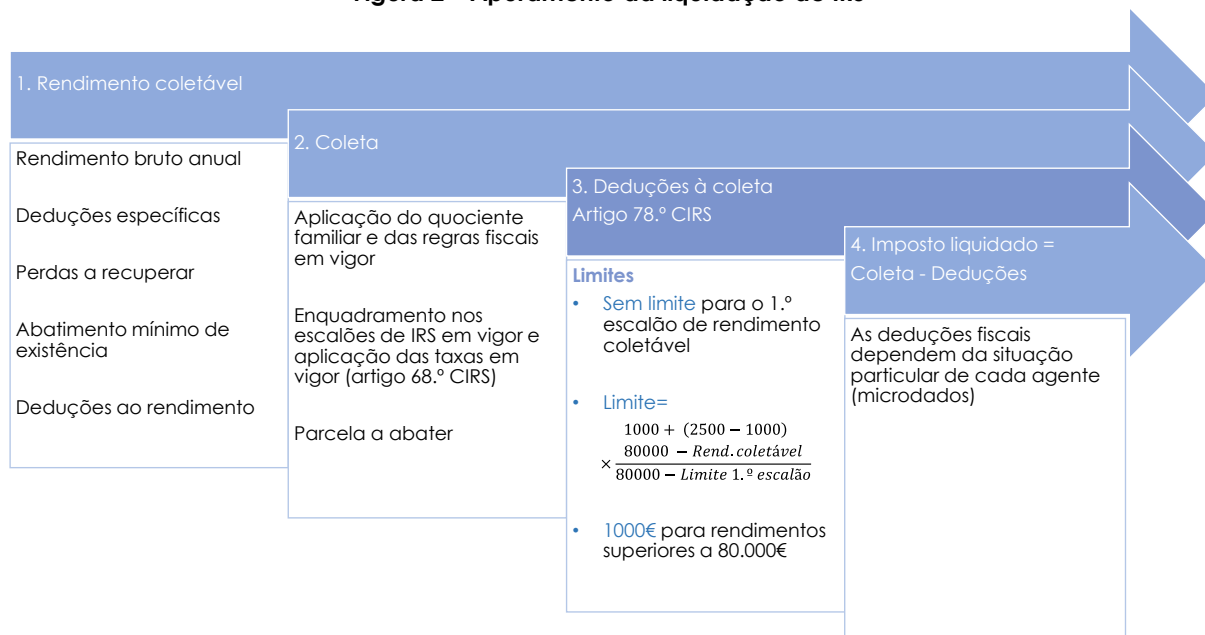
12. **A análise seguidamente apresentada em caso algum pode ser interpretada como endosso ou rejeição da Proposta de Alteração.** Aos partidos proponentes cabe a responsabilidade pela escolha dos parâmetros do IRS a mudar. A UTAO é responsável pela metodologia de previsão dos impactos das propostas na liquidação de IRS.

3 Metodologia e fontes de informação

13. **A variável de estudo na análise de impacto da PA-275C são as deduções à coleta de IRS referentes aos encargos com imóveis,** 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 taxas de imposto em vigor, obtendo-se assim a coleta do imposto.¹ 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.

14. **As deduções legalmente admissíveis são cumulativas e sujeitas a um limite global, não podendo 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.

15. **A análise de impacto que agora se apresenta tem como fontes as estatísticas de IRS relativas aos anos de 2023 e 2024, elaboradas pela AT, e a informação sobre os empréstimos destinados à aquisição de habitação para os anos 2024 e 2025, preparada pelo Banco de Portugal, ambos a pedido da UTAO.** A análise de impacto que agora se apresenta prevê várias alterações, sendo necessário consultar várias fontes, assinalando-se a dispersão e as lacunas da informação, bem como as limitações legais no acesso a microdados que permitem simular as alterações pretendidas. Não obstante, a UTAO agradece a colaboração da Autoridade Tributária (AT) e do Banco de Portugal:

¹ Artigos 68.º e 69.º do CIRS

- Os dados estatísticos referentes às deduções de encargos com imóveis foram disponibilizados pela AT, assumindo a informação de 2024 uma natureza provisória. A UTAO solicitou a esta entidade informação sobre as deduções à coleta respeitantes a encargos com imóveis, desagregadas por rendas de contratos de aluguer pagos por arrendatários e juros de dívidas de contratos de aquisição própria e permanente, que correspondem às principais deduções admitidas nesta categoria (artigo 78.º-E do CIRS). No entanto, a AT informou que não dispõe deste detalhe, disponibilizando apenas os valores declarados pelos sujeitos passivos relativamente à totalidade das despesas (ou seja o montante total anual das rendas pagas pelos arrendatários e dos juros suportados pelos proprietários), em valor e número de agregados. Esta informação encontra-se resumida na Tabela 1, mas não permite a desagregação pretendida.
- A informação respeitante aos empréstimos relativos a crédito à habitação própria e permanente em 2024 e até setembro de 2025 foi disponibilizada pelo Banco de Portugal, a pedido da UTAO. Estas séries incluíram informação sobre os contratos celebrados anualmente, o capital em dívida por ano de contratação, os juros pagos e número de empréstimos subjacentes.

16. Na avaliação do impacto da PA-275C a UTAO recorreu a informação preparada pelo Banco de Portugal sobre o universo dos empréstimos à habitação e a simulações no modelo *Euromod*. No entanto, a PA-275C prevê a alteração das regras de dedução e limites de diferentes categorias de despesas, obrigando a metodologias distintas para cada uma delas. A PA-275C prevê a alteração de um conjunto de regras, esquematizadas na Figura 1 e detalhadas na Tabela 4. A UTAO recorreu à informação disponibilizada pelo Banco de Portugal entre 2024 e setembro de 2025 relativamente ao universo dos empréstimos destinados à habitação própria e permanente, considerando os subconjuntos dos empréstimos contratados antes de 2011 e após esta data. Adicionalmente, simularam-se as alterações pretendidas no modelo de microsimulação *Euromod* na sua versão *online*, no ano de 2024. Finalmente, deve notar-se que as mudanças pretendidas pela PA-275C têm efeitos distintos sobre diferentes despesas dedutíveis relativas a imóveis o que obriga à utilização de metodologias diferentes para cada subconjunto de informação, encontrando-se a informação mais detalhada no Anexo 2:

- (i) **Dedução de 30% dos encargos suportados com juros de crédito habitação nos contratos celebrados após 2011, até ao limite de 600€ anuais.** Esta alteração alarga o universo da dedução e teve como fonte de informação o Banco de Portugal. Não sendo possível, por razões de limitações legais, aceder aos microdados, o Banco simulou a aplicação desta regra ao universo da sua base de dados, em 2024 e até setembro de 2025. A UTAO projetou as taxas de crescimento para o último trimestre de 2025 e para 2026 (Tabela 6 do Anexo 2).
- (ii) **Aumento de 15% para 30% do montante dedutível relativo aos juros suportados nos contratos de crédito habitação celebrados antes do final de 2011, até ao limite anual de 600€.** A informação sobre os juros suportados relativamente a este conjunto de empréstimos encontra-se na AT (na Tabela 1), mas não foi possível obter informação desagregada sobre o seu impacto nas deduções à coleta. Atendendo a esta limitação da disponibilidade de informação, seguiu-se a metodologia anterior, tendo o Banco de Portugal simulado a aplicação desta regra ao universo da sua base de dados, em 2024 e até setembro de 2025.² A UTAO projetou as taxas de crescimento para o último trimestre de 2025 e para 2026 (Tabela 5 do Anexo 2).
- (iii) **Dedução de 30% das despesas contratuais e seguros relativos ao crédito habitação, até um limite anual de 100€.** Estimativa de impacto da UTAO, com base no número de empréstimos em 2024 e 2025 e simulação *Euromod* em 2024 (Tabela 7 do Anexo 2).³
- (iv) **Aumento da taxa de deduções à coleta de 15% para 30% nas rendas de contratos de habitação duradoura.** O limite de dedução às rendas foi alterado pela Lei n.º 36/2024, de 7 de agosto, que vigora a partir do início de 2025 e prevê uma norma transitória para concretizar gradualmente este máximo, para 700€ em 2025, 750€ em 2026 e 800€ em 2027, sendo maximizando em função do rendimento.⁴ Esta alteração encontra-se explicada na Tabela 4.

² Em 2024 foram também efetuadas simulações para esta alteração no *Euromod*, o modelo de microsimulação da União Europeia, na sua versão *online*, tendo estas duas fontes de informação produzido resultados coerentes. A UTAO optou pela utilização da informação do Banco de Portugal, autoridade no domínio das estatísticas financeiras.

³ Idem

⁴ A Lei n.º 36/2024, de 7 de agosto vigora a partir de 1 de janeiro de 2025 e aumentou os limites anuais das deduções com rendas para 800€, mas inclui uma norma transitória que concretiza progressivamente este máximo, para 700€ em 2025, 750€ em 2026 e 800€ em 2027. Estes limites são maximizados para os rendimentos mais baixos, encontrando-se explicados na Tabela 4.

Para conseguir avaliar o impacto da PA-275C tem de se considerar previamente esta alteração legislativa e considerar o efeito cumulativo das duas alterações, uma vez que a Lei n.º 36/2024 aumenta o limite das deduções anuais e a PA-275C aumenta a dedutibilidade das despesas. O detalhe de metodológico desta avaliação bietápica encontra-se detalhado no Anexo 2.

17. 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 .

18. A informação apresentada pelo Banco de Portugal assume uma perspetiva de caixa, sendo relativa ao pagamento das prestações dos contratos de crédito habitação.

19. As séries estatísticas de finanças públicas, tanto em contabilidade pública, como em contas nacionais também 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.

20. As alterações legislativas pretendidas só irão produzir efeitos sobre a receita fiscal de 2027 e dos anos seguintes. A PA-275C prevê o alargamento das deduções à coleta de encargos com imóveis, constituindo uma alteração à Lei do OE/2026. 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 as atividade económica dos sujeitos passivos e as regras fiscais em 2026.

21. 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.

4 Resultados para a PA-275C

22. A presente secção tem como objetivo prever a perda de receita de IRS que decorre da eventual aprovação da PA-275C. Esta propõe aumentar de 15% para 30% a taxa das deduções à coleta de IRS de encargos com imóveis. Pretende também alargar as deduções de encargos suportados no crédito habitação e subir este limite de dedução anual para 600€. Os seus efeitos encontram-se resumidos na Figura 1. A Tabela 4 apresenta os limites para as deduções de encargos com imóveis entre 2023 e 2026 e as alterações que a PA-275C pretende introduzir.

23. A metodologia de previsão desenhada pela UTAO para avaliação de impacto utiliza os dados observados em 2024 e até setembro de 2025, sendo depois apresentada em duas etapas. Primeiramente simula a aplicação das regras da PA-275C aos dados observados em 2024 e 2025 (até setembro), para aferir qual seria o impacto sobre a receita fiscal neste período. A segunda etapa pressupõe uma taxa de crescimento para o último trimestre de 2025 e para 2026, o que permite projetar a aplicação destas regras à receita fiscal destes dois anos.

24. A Secção 3 está organizada da seguinte forma. A Subsecção 4.1 apresenta o conjunto de pressupostos assumidos pela UTAO. A Subsecção 4.2 simula o efeito sobre a receita fiscal se a PA-275C estivesse em vigor em 2024 e a Subsecção 4.3 projeta para 2025 e 2026 a aplicação destas regras. Deve notar-se que a variável de estudo é a dedução à coleta de IRS referente aos encargos com imóveis, que deduz à coleta do imposto e diminui a receita fiscal.

4.1 Pressupostos

25. Os pressupostos desta análise de impacto decorrem das limitações de informação e são os seguintes:

- A variável de estudo na análise de impacto da PA-275C é o conjunto das deduções à coleta de IRS referentes aos encargos com imóveis, que se encontram previstas no artigo 78.º-E do CIRS. Estas deduções deduzem à coleta do imposto e reduzem a receita fiscal de IRS.
- As deduções de imposto legalmente admissíveis são cumulativas e sujeitas a limites (Figura 2). Para efeitos deste impacto assume-se que os limites para a dedução são apenas os que se encontram legalmente em vigor para o respetivo nível de rendimento e que não existem limites que decorrem da aplicação de outras deduções.
- As deduções não podem ser superiores à coleta de imposto, mesmo quando não existam limites (o que acontece no 1.º escalão de rendimentos).
- As regras do artigo 78.º-E do CIRS, que estabelecem a dedução de encargos com imóveis, aplicam-se aos contratos celebrados para habitação própria e permanente (no caso dos proprietários) ou para habitação duradoura (no caso dos arrendatários).
- Não existe informação desagregada na AT sobre as deduções à coleta que decorrem de todos os encargos dedutíveis: rendas pagas pelos arrendatários, juros suportados pelos proprietários (Tabela 1).
- A metodologia de apuramento das séries estatísticas do IRS em finanças públicas assume uma perspetiva de caixa e portanto o impacto orçamental só se reflete em $t+1$.
- A informação fiscal para 2024 ainda não se encontra disponível no domínio público, assumindo a informação disponibilizada pela AT uma natureza provisória.
- No respeitante à informação preparada do Banco de Portugal sobre o universo dos empréstimos de crédito habitação, assumiu-se que dois devedores do mesmo contrato fazem parte do mesmo agregado familiar para efeitos fiscais.

4.2 Simulação do impacto da PA-275C sobre a receita de IRS de 2024

26. Esta subsecção apresenta a evolução das deduções à coleta de encargos com imóveis desde 2022 e simula o impacto da aplicação das regras da PA-275C na receita fiscal de IRS de 2024. Para tal, simula-se o efeito destas regras sobre as deduções IRS referentes a encargos com imóveis e consequente redução da liquidação do imposto, que teria ocorrido no exercício económico do ano 2024 se a PA-275C estivesse então em vigor.

27. Em 2023 verificou-se um aumento expressivo das deduções com encargos com imóveis, refletindo a evolução do mercado da habitação e a subida das taxas de juro. No entanto, as deduções são limitadas pelas regras fiscais em vigor. A Tabela 1 mostra o detalhe sobre as deduções à coleta de encargos com imóveis entre 2022 e 2024, apresentando-se também os valores totais declarados relativos a despesas com rendas, juros e outros valores. Verificou-se um aumento significativo destas deduções (+45%) em 2023, refletindo o agravamento dos encargos com juros suportados pelos proprietários e das rendas pagas pelos arrendatários. Com base na informação disponibilizada pela AT não é possível desagregar o contributo de cada uma destas parcelas para a dedução anual (311 M€ em 2024). A repartição apresentada no *Por memória*, na coluna mais à direita da Tabela 1, foi baseada em simulações do *Euromod*.⁵ A evolução das deduções à coleta de encargos com imóveis é explicada pelos desenvolvimentos no mercado da habitação e pelas regras fiscais em vigor, que se encontram detalhadas na Tabela 4. Em

⁵ O resultado da simulação do *Euromod* para as deduções dos encargos com imóveis, considerando a legislação em vigor em 2024, foi 316 M€, repartindo-se entre deduções com rendas (144 M€) e com juros (172 M€). Trata-se de um pequeno desvio (1,46%) face à informação da AT. A UTAO manteve a informação oficial da AT, mas utilizou a chave de repartição permitida pelo *Euromod* para apresentar o contributo de cada uma destas parcelas para a repartição por parcelas.

2024 os valores declarados permaneceram elevados. As rendas declaradas crescem 12%, mas as deduções à coleta são limitadas a 15% da despesa paga, até ao limite anual de 600€, (majorado até 900€ em função do rendimento) e com tal as deduções agravam-se 7% no total, para 311 M€.

Tabela 1 – Deduções à coleta relativas e encargos com imóveis e valores declarados 2022-2024
(milhões de euros)

	2022	2023	2024	Por memória: Repartição deduções por tipo de despesa 2024
Valores declarados rendas pagas em contratos de habitação duradoura	2 793	4 247	4 754	142
Valores declarados juros relativos a empréstimos de crédito habitação própria e permanente celebrados até 2011	275	1 199	1 280	169
Outros valores declarados	4	5	5	-
Total deduções à coleta relativas a encargos com imóveis	200	290	311	311

Fonte: AT, a pedido da UTAO e *Euromod online*. Cálculos da UTAO. | Nota: A repartição da dedução à coleta de 2024 por tipo de despesa foi efetuada com recurso a simulações do *Euromod online*. O resultado da simulação do *Euromod* para as deduções dos encargos com imóveis, considerando a legislação em vigor em 2024, foi 316 M€, repartindo-se entre deduções com rendas (144 M€) e com juros (172 M€). Trata-se de um pequeno desvio (1,46%) face à informação da AT. A UTAO manteve a informação oficial da AT, mas utilizou a chave de repartição permitida pelo *Euromod* para apresentar o contributo de cada uma destas parcelas para a repartição por parcelas.

28. A aplicação das condições da PA-275C em 2024 aumentaria as deduções de encargos com imóveis para 1208 M€, tendo subjacente uma perda de receita de 713 M€ face à informação provisória da AT para este ano e à legislação aprovada. A Tabela 2 apresenta a simulação da aplicação das regras da PA-275C aos resultados de 2024. No entanto, este impacto tem de se calcular em dois passos para incluir o efeito do aumento dos limites de dedução anuais às despesas com rendas, que aconteceriam se a Lei n.º 36/2024 estivesse em vigor, encontrando-se esta metodologia descrita na Secção 3 e no Anexo 2. Esta lei aumentou para 700€ o limite anual da dedução com rendas, que pode ser maximizado até aos 900€ em função do rendimento (Tabela 1 e Tabela 4). Deve recordar-se que as rendas constituem os maiores encargos declaradas em 2024, atingindo cerca de 4,8 mil M€ (Tabela 1). Se este limite se encontrasse em vigor em 2024, as deduções à coleta de encargos com imóveis seriam 495 M€ (coluna 3 da Tabela 2), um impacto significativo que não pode ser considerado um efeito da PA-275C. Com aplicação das regras desta PA-275C o valor das deduções regista um aumento adicional para 1208 M€, traduzindo uma perda de receita de 713 M€ inerente a esta proposta. Deve notar-se que esta simulação assenta no pressuposto de que não existe concorrência com as outras deduções fiscalmente admissíveis, ou seja, a única limitação à dedução dos encargos com imóveis são os limites legais da PA-275C (em consonância com os pressupostos da subsecção 4.1).

29. O alargamento da dedução com juros ao universo dos empréstimos de crédito habitação celebrados após 2011 (354 M€) representa cerca de metade do impacto total da PA-275C (713 M€). Se adicionarmos o impacto das despesas com comissões e seguros (114 M€), as duas parcelas explicam dois terços (66%) do impacto total das novas regras. A perda de receita inerente à aplicação da PA-275 à receita de IRS de 2024 (713 M€) reflete maioritariamente o alargamento das deduções de juros aos empréstimos de crédito habitação contratados após 2011 (354 M€). De acordo com a informação disponibilizada pelo Banco de Portugal, em 2024 o número de contratos de crédito habitação, contratados antes de 2011, com capacidade de deduzir os juros suportados ascendia a 808 896 (Tabela 5). O universo dos contratos posteriores a 2011, que também reuniam estas condições, quase igualavam o anterior: 735 045 (Tabela 6), devendo também notar-se que por serem mais recentes têm montantes em dívida mais elevados e com maior possibilidade de atingir o limite da dedução anual legalmente em vigor. O mesmo acontece com a dedução das despesas contratuais de empréstimos de habitação e seguros (114 M€), sendo o universo dos empréstimos posteriores a 2011 os que representam um maior impacto de perda de receita (Tabela 7).

Tabela 2 – Simulação da aplicação das regras da PA-275C em 2024
(milhões de euros)

	2024				
	AT e repartição Euromod Situação de base	Acréscimo que decorre da Lei n.º 36/2024	Deduções à coleta que decorrem da legislação em vigor 3=2+1	PA-275C	Impacto da PA-275C nas deduções à coleta
	1	2		4	5=4-3
Rendas pagas (Dedução 30%)	142	184	326	440	115
Encargos com juros de empréstimos crédito habitação contraído até 2011 (Dedução 30%, limite 600€)	169	0	169	299	129
Encargos com juros de empréstimos crédito habitação contraído após 2011 (Dedução 30%, limite 600€)	0	0	0	354	354
Despesas contratuais e seguros vida e multiriscos crédito habitação (Dedução 30%, limite 100€)	0	0	0	114	114
Total deduções encargos imóveis	311	184	495	1 208	713

Por memória:

Evolução das deduções com rendas que decorre da Lei n.º 36/2024

	AT e repartição Euromod Situação de base	Dedução à coleta com simulação da Lei n.º 36/2024	Varição anual deduções que decorrem da Lei n.º 36/2024 3=2-1
	1	2	3=2-1
Dedução 15% rendas pagas, limite anual 700€, maximizado até 1000€	142	326	184

Fonte: AT, Banco de Portugal e simulações com base no *Euromod online*. Cálculos da UTAO. | Nota: A repartição da dedução à coleta de 2024 por tipo de despesa foi efetuada com recurso a simulações do *Euromod online*.

4.3 Projeção do impacto da PA-275C sobre a receita de IRS em 2025 e 2026

30. A presente subsecção pretende projetar o impacto das regras da PA-275C na receita fiscal em 2025 e 2026. Para tal aplicaram-se as regras da PA-275C à informação disponível até setembro de 2025, respeitante aos empréstimos bancários destinados a crédito à habitação, estimando o último trimestre do ano. No remanescente, a UTAO projetou as taxas de crescimento para 2025 e para 2026, encontrando-se os detalhes metodológicos no Anexo 2.

31. Considerando as regras da PA-275C a previsão das deduções à coleta de encargos com imóveis ascendem a 1163 M€ em 2025 e 1186 M€ em 2026, traduzindo uma perda de receita de IRS. Deve notar-se que no biénio 2025-2026 as deduções relativas a juros de empréstimos contratados após 2011 e despesas contratuais e seguros constituem os principais impactos da PA-275C. A previsão das restantes componentes decorre da PA-275C e da legislação atualmente em vigor, não se conseguindo isolar os dois efeitos. A Tabela 3 apresenta as deduções de encargos com imóveis entre 2024 e 2026: a situação de partida em 2024 (considerando a aplicação da Lei n.º 36/2024, caso vigorasse neste período), a simulação da aplicação das regras da PA-275C a este ano inicial e a previsão dos seus efeitos no biénio 2025-2026. No ano de 2025 as deduções de encargos com imóveis totalizam 1163 M€ e 1186 M€ em 2026, abatendo à coleta de IRS e reduzindo a receita deste imposto. Deve notar-se que em 2025 este impacto se encontra muito próximo da realidade, tendo-se estimado apenas o último trimestre deste ano para as deduções com juros e despesas de crédito habitação, que são as mais expressivas. Para o biénio 2025-2026 os impactos relativos às deduções de juros de empréstimos de crédito habitação celebrados após 2011 e de despesas contratuais e seguros são atribuíveis à PA-275C. No entanto, para as restantes parcelas (juros de contratos anteriores a 2011 e rendas) não é possível isolar completamente o impacto da PA-275C, uma vez que a previsão das deduções apresentadas também decorre da legislação em vigor. As previsões assentam no pressuposto de que não existe concorrência com as outras deduções fiscalmente admissíveis, ou seja, a única limitação à dedução dos encargos com imóveis são os limites legais da PA-275C (em consonância com os pressupostos da subsecção 4.1).

32. As despesas com juros e encargos relativos aos contratos de crédito habitação apresentam o maior peso no total da deduções de encargos com imóveis. No biénio 2025-2026 estas deduções reduzem-se

ligeiramente devido à aproximação da maturidade dos contratos celebrados antes de 2011. No entanto, esta tendência deverá inverter-se nos anos vindouros, refletindo o alargamento do universo dos contratos passíveis de dedução. As deduções de encargos com juros relativos aos créditos destinados à habitação contratados após 2011 e das despesas contratuais e seguros são as que apresentam maior peso no total (43% em 2025 e 44% em 2026), refletindo o aumento do número de empréstimos e o maior valor em dívida. Esta tendência deverá acentuar-se nos anos vindouros, refletindo a evolução do mercado da habitação e o alargamento do universo de contratos com possibilidades de dedução de encargos, com reflexos nas deduções relativas a despesas contratuais e seguros associados à contratação destes créditos. As deduções de juros de contratos celebrados antes de 2011 também constituem uma parte significativa da dedução total anual (peso de 19% em 2025 e 16% em 2026), mas reduzem-se ao longo do período de projeção, porque os contratos vão atingindo a maturidade e porque se vai reduzindo o capital em dívida (Tabela 3). Na previsão da UTAO os encargos totais com juros decrescem ao longo do biénio: – 49 M€ em 2025 e – 13 M€ em 2026. Neste período a redução dos juros suportados nos contratos anteriores a 2011 ainda é superior ao efeito de alargamento do universo dos contratos com possibilidade legal de dedução de juros, uma tendência que deverá inverter-se ao longo dos anos seguintes. Finalmente, considerando a importância das deduções com juros de crédito habitação nesta tipologia de deduções à coleta, deve notar-se que no cenário base de não alteração das regras atuais, as deduções de encargos com imóveis teriam naturalmente uma tendência decrescente ao longo dos próximos anos, que se inverte com a eventual aprovação da PA-275C.

Tabela 3 – Projeção das deduções de encargos com imóveis com aplicação das regras da PA-275C em 2025 e 2026
(milhões de euros)

	2024		2025	2026
	Situação de base e Lei n.º 36/2024	Simulação PA-275C e legislação em vigor	Previsão	
Rendas pagas (Dedução 30%)	326	440	440	471
Encargos com juros de empréstimos crédito habitação contraído até 2011 (Dedução 30%, limite 600€)	169	299	223	189
Encargos com juros de empréstimos crédito habitação contraído após 2011 (Dedução 30%, limite 600€)	0	354	382	403
Despesas contratuais e seguros vida e multiriscos crédito habitação (Dedução 30%, limite 100€)	0	114	118	123
Total	495	1 208	1 163	1 186

Fonte: AT, Banco de Portugal e simulações com base no *Euromod online*. Cálculos da UTAO. | Nota: A repartição da dedução à coleta de 2024 por tipo de despesa foi efetuada com recurso a simulações do *Euromod online*.

Tabela 4 – Limites às deduções de encargos com imóveis 2023-2026 e implicações da PA-275C

Regras dedução	Despesas dedutíveis	2023	2024	2025	2026	PA-275C
Montante dedutível		15%	15%	15%	15%	30%
Limites de dedução anuais	Rendas de contratos de habitação própria e permanente	Até ao 1.º escalão de rendimento: 800€ Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite é: Limite: $502 + (800 - 502) \times \frac{[(30000 - \text{Rendimento individual coletável})]}{(30000 - \text{Valor 1.º escalão rendimento})}$ Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 502€	Até ao 1.º escalão de rendimento: 900€ Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite é: Limite: $600 + (900 - 600) \times \frac{[(30000 - \text{Rendimento individual coletável})]}{(30000 - \text{Valor 1.º escalão rendimento})}$ Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 600€	Até ao 1.º escalão de rendimento: 1000€ Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite é: Limite: $700 + (1000 - 700) \times \frac{[(30000 - \text{Rendimento individual coletável})]}{(30000 - \text{Valor 1.º escalão rendimento})}$ Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 700€	Até ao 1.º escalão de rendimento: 1050€ Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite é: Limite: $750 + (1050 - 750) \times \frac{[(30000 - \text{Rendimento individual coletável})]}{(30000 - \text{Valor 1.º escalão rendimento})}$ Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 750€	Sem alterações em 2025 e 2026
	Juros de empréstimos destinados a aquisição de habitação própria e permanente, contratados até 31 de dezembro de 2011	Até ao 1.º escalão de rendimento: 450€ Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite é: Limite: $296 + (450 - 296) \times \frac{[(30000 - \text{Rendimento individual coletável})]}{(30000 - \text{Valor 1.º escalão rendimento})}$ Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 296€	Até ao 1.º escalão de rendimento: 450€ Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite é: Limite: $296 + (450 - 296) \times \frac{[(30000 - \text{Rendimento individual coletável})]}{(30000 - \text{Valor 1.º escalão rendimento})}$ Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 296€	Até ao 1.º escalão de rendimento: 450€ Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite é: Limite: $296 + (450 - 296) \times \frac{[(30000 - \text{Rendimento individual coletável})]}{(30000 - \text{Valor 1.º escalão rendimento})}$ Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 296€	Até ao 1.º escalão de rendimento: 450€ Entre o 1.º escalão de rendimento e 30.000€ o limite é: Limite: $296 + (450 - 296) \times \frac{[(30000 - \text{Rendimento individual coletável})]}{(30000 - \text{Valor 1.º escalão rendimento})}$ Para rendimentos coletáveis superiores a 30.000€: 296€	600 €
	Juros de empréstimos destinados a aquisição de habitação própria e permanente, contratados após 2011	-	-	-	-	
	Encargos contratos suportados na aquisição de habitação própria e permanente, designadamente seguros obrigatório, serviços de solicitadoria e comissões bancárias	-	-	-	-	100 €

Fontes: UTAO, com base no artigo 78.º-E do CIRIS, considerando a norma transitória prevista na Lei n.º 36/2024, de 7 de agosto, que vigora a partir de 1 de janeiro de 2025. Este diploma aumentou para 800€ o limite da dedução das rendas, maximizando este valor até 1100€ em função do rendimento do contribuinte, mas introduziu uma norma transitória (artigo 3.º), prevendo-se que os novos limites devem ser concretizados progressivamente: 50% em 2025, 75% em 2026 e 100% em 2027. A Tabela 4 reflete a interpretação desta norma.

Anexo 1: Proposta de Alteração n.º 275C

275C-1



Proposta de Lei n.º 37/XVII/1.ª

(Aprova o Orçamento de Estado para 2026)

Proposta de Alteração

Ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA apresentam a seguinte proposta de alteração:

TÍTULO VI

Disposições fiscais

Capítulo I

Impostos Diretos

Secção I

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

“Artigo 60.º

[...]

Os artigos 68.º, 70.º e 78.º-E do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (Código do IRS), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 78.º-E

[...]

1- À coleta do IRS devido pelos sujeitos passivos é dedutível um montante correspondente a 30 % do valor suportado por qualquer membro do agregado familiar:

a) [...].

1



Palácio de São Bento | 1240-068 Lisboa
213 919 000 | gabinete@ch.parlamento.pt

275C-1



euros, onde se conclui que os custos para quem vai comprar casa são bastante expressivos.

Nesse sentido, mostra-se premente assegurar a possibilidade de dedução de despesas com o crédito habitação, tal como acontecia antes de 2011.

Palácio de São Bento, 3 de novembro de 2025.

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

3



Palácio de São Bento | 1240-068 Lisboa
213 919 000 | gabinete@ch.parlamento.pt

Anexo 2: Impacto da PA-275C por alteração: detalhes metodológicos

- a) **Aumento de 15% para 30% do montante dedutível relativo aos juros suportados nos contratos de crédito habitação celebrados antes do final de 2011, até um limite anual de 600€.** Simulação da aplicação das regras da PA-275C em 2024, tendo como fonte de informação o Banco de Portugal, detalhada na Tabela 5. Não sendo possível, por razões de limitações legais, aceder aos microdados, o Banco simulou a aplicação desta regra ao universo da sua base de dados, em 2024 e até setembro de 2025. A estimativa da UTAO para o conjunto do ano de 2025 baseou-se na evolução homóloga até ao final do 3.º trimestre do ano. A previsão para 2026 tem subjacente a redução da taxa de juro para 2,0%, em linha com as previsões da POE/2026. Em 2024 foram também efetuadas simulações para esta alteração no *Euromod*, o modelo de microsimulação da União Europeia, na sua versão *online*. Estas duas fontes de informação produziram resultados coerentes, tendo-se optado pela utilização da informação do Banco de Portugal, responsável pela apresentação das estatísticas financeiras nacionais.

Tabela 5 – Dedução de juros pagos em contratos de habitação até ao final de 2011: dedução 30%, limite anual 600€
(milhões de euros)

Contratos celebrados até 2011							
	Nº de contratos abrangidos pela proposta	% de contratos que ultrapassa o limite máximo de 600€	Dedução estimada - PA (M€)	Juros totais (M€)	Taxa juro implícita %	Montante vivo implícito (M€)	Peso dedução juros
2024	808 896	35%	299	1 435	5,0	28 611,7	20,8
2024-09	798 056	25%	266	1 113	3,8	29 565,8	23,8
2025-09	726 744	12%	195	723	2,7	26 338,9	26,9
2025	736 615	12%	223	932	3,7	25 488,9	23,9
2026	670 794		189	699	3,1	22 706,9	27,0

Fonte: Banco de Portugal. Cálculos da UTAO.

- b) **Dedução de 30% dos encargos suportados com juros de crédito habitação nos contratos celebrados após 2011, até ao limite de 600€ anuais.** Esta alteração alarga o universo da dedução aos contratos posteriores a 2011 e teve como fonte de informação o Banco de Portugal. A UTAO projetou as taxas de crescimento para o último trimestre de 2025 e para 2026 com a mesma metodologia do ponto anterior, encontrando-se a informação de base e as projeções detalhadas na Tabela 6.

Tabela 6 – Dedução de pagos em contratos de habitação após 2011: dedução 30%, limite anual 600€
(milhões de euros)

Contratos celebrados após 2011							
	Nº de contratos abrangidos pela proposta	% de contratos que ultrapassa o limite máximo de 600€	Dedução estimada - PA (M€)	Juros totais (M€)	Taxa juro implícita %	Montante vivo implícito (M€)	Peso dedução juros
2024	735 045	64%	354	2 573	4,0	64 372,2	13,8
2024-09	699 384	57%	324	1 942	3,1	62 244,5	16,7
2025-09	772 030	49%	340	1 798	2,4	74 711,9	18,9
2025	811 395		382	2 383	3,1	77 265,8	16,0
2026	895 676		403	2 207	2,4	92 741,9	18,3

Fonte: Banco de Portugal. Cálculos da UTAO.

- c) **Dedução de 30% das despesas contratuais e seguros relativos ao crédito habitação, até um limite anual de 100€.** Estimativa de impacto da UTAO, com base no número de contratos de empréstimos abrangidos pela PA-275C em 2024 e em 2025. Esta dedução tem subjacente despesas anuais de 333€, refletindo sobretudo o seguro de vida que muitas instituições de crédito exigem na contratação. Assumiu-se que nos contratos anteriores a 2011, por terem montantes em dívida mais reduzidos, a capacidade de dedução seria de 50% do limite.⁶ Nos contratos após 2011, com montantes em dívida mais elevados, assumiu-se que cada agregado teria a possibilidade de deduzir até ao limite de 100€ anuais. As projeções encontram-se na Tabela 7.

⁶ Para este universo dos empréstimos anteriores a 2011 efetuou-se também a simulação no *Euromod*, tendo-se obtido uma dedução de 92 M€ (e consequente diminuição da receita de IRS) em 2024. O resultado desta simulação é coerente com os pressupostos e a estimativa da UTAO. No entanto, para este universo, a UTAO optou por uma perspetiva mais conservadora, assumindo um menor nível de capital em dívida e consequentemente menos despesas com seguros de vida.

Tabela 7 – Dedução de despesas contratuais e seguros de vida contratos crédito habitação

(milhões de euros)

	Contratos celebrados até 2011		Contratos celebrados após 2011	
	Nº de contratos abrangidos pela proposta	Despesas contratuais e seguros deduzidos	Nº de contratos abrangidos pela proposta	Despesas contratuais e seguros deduzidos
2024	808 896	40,4	735 045	73,5
2025	736 615	36,8	811 395	81,1
2026	670 794	33,5	895 676	89,6

Fonte: Banco de Portugal. Cálculos da UTAO.

- d) **Aumento da taxa de deduções à coleta de 15% para 30% nas rendas de contratos de habitação duradoura.** O limite de dedução às rendas foi alterado pela Lei n.º 36/2024, de 7 de agosto, que vigora a partir do início de 2025 e prevê uma norma transitória para concretizar gradualmente este máximo, para 700€ em 2025, 750€ em 2026 e 800€ em 2027, sendo maximizando em função do rendimento.⁷ Esta alteração encontra-se explicada na Tabela 4. Para conseguir avaliar o impacto da PA-275C tem de se considerar previamente esta alteração legislativa e considerar o efeito cumulativo das duas alterações, uma vez que a Lei n.º 36/2024 aumenta o limite das deduções anuais e a PA-275C aumenta a dedutibilidade das despesas. O método utilizado foi a simulação em duas etapas, através do *Euromod*: (1) Primeiramente simulou-se em 2024 o limite de 700€ (que pode ir até 1000€ para rendimentos coletáveis até 30.000€), mantendo a dedução em 15%; (2) Depois simulou-se a alteração da PA-275C, que aumenta legalmente admissível a dedução para 30%. Apenas a redução adicional de receita que decorre da 2ª etapa de cálculo foi considerada para efeitos da avaliação do impacto da PA-275C.

⁷ A Lei n.º 36/2024, de 7 de agosto, vigora a partir de 1 de janeiro de 2025 e aumentou os limites anuais das deduções com rendas para 800€, mas inclui uma norma transitória que concretiza progressivamente este máximo, para 700€ em 2025, 750€ em 2026 e 800€ em 2027. Estes limites são maximizados para os rendimentos mais baixos, encontrando-se explicados na Tabela 4.



UTAO | UNIDADE TÉCNICA DE APOIO ORÇAMENTAL

Av. DOM CARLOS I, N.º 128 A 132 | 1200-651 LISBOA, PORTUGAL

https://www.parlamento.pt/OrcamentoEstado/Paginas/UTAO_UnidadeTecnicaApoioOrcamental.aspx<https://www.parlamento.pt/sites/COM/XIVLeg/5COF/Paginas/utao.aspx>