

# ORÇAMENTO DO ESTADO PARA 2026

## REGULAR, REGISTRAR, FISCALIZAR, ESTABILIZAR, CREDIBILIZAR E DINAMIZAR O MERCADO DE ARRENDAMENTO

Insistimos em que o presente contexto é de inqualificável e crescente dificuldade no acesso à habitação, em particular ao arrendamento, devido a um mercado desregulado, disfuncional, desarticulado, instável, precário, inseguro, desacreditado, e até clandestino, de oferta insuficiente e de rendas em crescendo contínuo, com o beneplácito das políticas públicas.

Evidenciamos que a taxa de esforço dos inquilinos já ultrapassa os 50%, mesmo nos contratos anteriores a 1990.

Mantemos que os inquilinos pagam rendas demasiado elevadas e não vêm medidas concretas, necessárias, efetivas e urgentes que regulem, registem, fiscalizem, estabilizem, credibilizem e dinamizem o mercado de arrendamento.

Estamos, em comparação com os 27 países membros da EU, no pelotão da frente quanto ao preço das rendas e quanto ao preço das casas, e estamos no pelotão de trás quanto aos rendimentos (salários e pensões) da grande maioria das famílias e dos jovens.

Afirmamos que as recentes medidas de apoio à procura não aumentaram a oferta e vieram agravar ainda mais o preço das casas e das rendas.

Não se pode continuar assim! Fazendo notar as **30 MEDIDAS URGENTES E PRIORITÁRIAS** que aprovou em 31 de maio, e divulgou, a AIL insiste em algumas **medidas mais urgentes** com vista a aumentar a oferta, a satisfazer a procura e a reduzir as rendas e a regular o mercado de arrendamento.

### É pois tempo:

1. De **constituir** uma **PLATAFORMA NACIONAL DE REGISTO DO ARRENDAMENTO** (a exemplo do AL) onde os proprietários, agentes, locadores e operadores que atuam e intervêm no mercado de arrendamento registem, obrigatoriamente, os locados arrendados ou para arrendar.
2. De **fiscalizar** o mercado criando uma **AUTORIDADE FISCALIZADORA DO ARRENDAMENTO**, ou cometer esta função a uma autoridade já existente, dando-lhe os meios adequados - financeiros e logísticos - para o seu cabal exercício.
3. De **credibilizar** o arrendamento habitacional instituindo, com respaldo público, um **SEGURO DE RENDA**, da responsabilidade do senhorio, e um **SEGURO MULTIRISCOS**, da responsabilidade do inquilino, ambos universais e obrigatórios de modo a terem prémios acessíveis, eliminando outras garantias abusivas e excessivas, como as cauções, as fianças e outras.
4. De **alterar** a legislação do arrendamento habitacional e **adotar** uma legislação própria para o arrendamento não habitacional.

5. De **mobilizar** dezenas de milhar de casas vagas, públicas e privadas, primordialmente disponibilizadas para o mercado de arrendamento.
6. De **estabelecer** um padrão de controlo de rendas condicionando-as, por exemplo, ao Valor Patrimonial Tributário do locado, ajustando benefícios e penalizações fiscais.
7. De **adotar** uma política fiscal escalonada e progressiva sobre o rendimento das rendas que tenha em conta a função económica e social do arrendamento.
8. De **rever, corrigir e melhorar** o regime de apoio extraordinário à renda face às graves irregularidades verificadas desde o início da sua aplicação em 2023, conforme a AIL questionou e apontou e de **prolongar a sua vigência para além de 2028**.

## **DEDUÇÕES FISCAIS PARA O ARRENDAMENTO HABITACIONAL**

No quadro da discussão fiscal do **ORÇAMENTO DO ESTADO** para 2026, **em sede de IRS**, por fiscalmente apropriadas e de elementar justiça, **melhorar** as deduções fiscais dos inquilinos habitacionais tomando as seguintes medidas:

1. A **dedução de todas as rendas habitacionais**, sem exceções, independentemente do ano da celebração do contrato ou do valor da renda, por não ser aceitável nem compreensível manter a discriminação relativa às rendas dos contratos celebrados antes de 1990, havendo que considerar que estas rendas também têm vindo a ser regularmente atualizadas.
2. A **atualização** do montante da dedução dos atuais 15% para o **mínimo de 20%** face ao valor crescente das rendas.
3. A **atualização do limite mínimo da dedução** para **duas vezes o valor do IAS-Indexante dos Apoios Sociais**.
4. **Conceder** aos arrendatários habitacionais a **dedução dos gastos realizados com obras nos locados arrendados em substituição dos senhorios, quando devidamente autorizadas, nos mesmos moldes em que estes os deduzem**.

Não cremos que estas **quatro medidas** tenham impactos relevantes ou inoportáveis na despesa estimada no ORÇAMENTO DO ESTADO para 2026 ou, se alguns impactos possam ter, decerto serão acomodáveis nas contas públicas porquanto, considerando o crescente valor das rendas dos novos contratos e considerando as rendas atualizadas pelos coeficientes anuais, **acumulado de 11,65% no triénio**, (6,94% em 2024, 2,16% em 2025 e 2,25% para 2026), bem como um possível maior número de contratos de arrendamento manifestados na AT, o que comportará um significativo aumento da receita fiscal permitindo assim acolher estas medidas.

Setembro de 2025

A Direção



Pedro Ventura  
Presidente