Como usar o simulador de imposto sobre rendas

Guia passo a passo · 12 min

Para quem arrenda (ou pensa arrendar) uma casa ou loja em Portugal com contrato de longa duração. Em cerca de dez minutos fica a saber quanto IRS paga sobre a renda e quanto dinheiro lhe fica realmente no bolso.

- ✓ **Para principiantes:** sem jargão por explicar
- ✓ **Com imagens** numeradas do simulador
- ✓ **Gráfico interativo** e PDF para descarregar

1. O que este simulador faz

O simulador estima o **IRS sobre rendas** de um senhorio particular, para **um contrato de arrendamento**. O IRS é o imposto sobre o rendimento das pessoas singulares; as rendas são a chamada «Categoria F» (rendimentos prediais). Parte da renda bruta (o que o inquilino paga), retira as despesas que a lei deixa deduzir e aplica a **taxa autónoma**: uma taxa fixa, que não depende dos seus outros rendimentos. Em regra é 25% para habitação e 28% para lojas e escritórios, com descontos para contratos longos.

Em **2026** há uma regra especial: rendas habitacionais até **2 300 € por mês** pagam **10%**, quando isso for mais favorável do que a taxa por duração do contrato. A 20/11/2026 o Parlamento aprovou, no Orçamento do Estado para 2027, o fim desta taxa de 10% a partir de 2027 — mas, à data, isso ainda não foi publicado em Diário da República. Por isso o simulador mostra o cenário «2027 (votado)» com a etiqueta *Votado, ainda não é lei*.

Além do imposto, mostra **quanto lhe fica** depois de pagar todas as despesas — também as que não são dedutíveis, como os juros do crédito à habitação. Se for residente, pode ainda comparar a taxa autónoma com o **englobamento** (juntar a renda aos seus outros rendimentos) e ver uma estimativa do seu IRS total do ano.

O que **não** faz: não trata alojamento local (tem um simulador próprio), empresas, vários contratos ao mesmo tempo, mais-valias ou o cálculo do IMI. Não inclui deduções à coleta, o mínimo de existência nem retenções já feitas. É uma estimativa informativa, não aconselhamento fiscal: confirme sempre com um consultor fiscal ou advogado.



O que vai ver no fim: o resultado principal, explicado na secção 4.

2. Antes de começar: o que precisa

Tenha estes dados à mão. Se não tiver algum, o simulador

indica o que fica em falta — nunca o trata como zero.

O contrato de arrendamento

Para a renda mensal, a data de início e a duração. Se o comunicou à AT (Modelo 2), também o encontra no Portal das Finanças.

A nota de cobrança do IMI

O IMI (imposto municipal sobre imóveis) que pagou no ano. Está na nota de cobrança ou no Portal das Finanças.

Recibos do condomínio e do seguro

O total anual de quotas de condomínio e o prémio do seguro do imóvel arrendado.

Faturas de obras e da mediadora

Reparações e manutenção pagas no ano, e as faturas da empresa que gere o arrendamento, se tiver uma.

Extrato anual do crédito à habitação

Os juros pagos no ano. O banco costuma enviá-lo; serve para ver o dinheiro que sai, não para baixar o imposto.

A sua última declaração de IRS (opcional)

Para os prejuízos de anos anteriores e, se quiser comparar com o englobamento, o rendimento coletável do agregado (aparece na nota de liquidação do IRS).

3. Preencher, passo a passo

Os números nas imagens correspondem aos números das

explicações.

No topo do simulador há três botões. **1 · Simples** mostra só o essencial e chega para a maioria dos casos. **2 · Avançado** mostra campos extra: a sua quota de propriedade, o desconto por renda mais baixa, a pergunta sobre os limites de renda de 2024, renovações (só em contratos de 5 a 10 anos), mobiliário e prejuízos de anos anteriores. Este guia segue o modo Avançado.

No modo Simples, o simulador assume que é dono de 100% do imóvel, sem prejuízos anteriores, e que a renda está dentro dos limites oficiais (aparece um aviso a dizê-lo). **3 · Limpar** repõe os valores de exemplo e apaga o rascunho guardado neste dispositivo.



Passo 1 — O senhorio e o imóvel

Quem é o senhorio (para efeitos fiscais) e que imóvel está arrendado.



1 Residência fiscal

Escolha *Residente em Portugal* se é residente fiscal cá. Caso contrário, *Não residente*. Para não residentes o resultado aparece como *Provisório* e o englobamento não é simulado.

2 Onde fica o imóvel?

Continente, *Madeira* ou *Açores*. Na Madeira aplicam-se as taxas nacionais (confiança média). Nos Açores a taxa regional ainda não está totalmente confirmada: em muitos casos o imposto aparece como *Desconhecido*.

3 Tipo de arrendamento

Habitacional se alguém vive lá. *Não habitacional (loja, escritório…)* para comércio ou serviços: paga 28%, sem descontos por duração e sem a taxa de 10%; por isso a pergunta da duração desaparece.

4 A sua quota de propriedade

Só no modo Avançado. Se o imóvel é só seu, deixe **100**. Se é de dois irmãos em partes iguais, escreva **50**: cada comproprietário é tributado pela sua parte. Nesse caso, no Passo 3 indique só a *sua* parte das despesas.

Dica. Não sabe se é residente fiscal? Veja no Portal das Finanças a morada registada e confirme com um consultor — a resposta muda as regras.

Passo 2 — Renda e contrato

A renda e as características do contrato, que decidem a taxa de imposto.



1 Renda mensal (imóvel completo)

A renda mensal do contrato, para o imóvel inteiro (mesmo que só seja dono de uma parte), incluindo mobília ou serviços cobrados à parte. Exemplo: **1500**. Em 2026, rendas até 2 300 €/mês são tributadas a 10%; este limite olha para a renda total do contrato, não para a sua quota.

2

Meses arrendados no ano

Quantos meses recebeu renda no ano, de 0 a 12. Se o inquilino entrou em março, escreva **10**.

3

Duração do contrato

A duração escrita no contrato. Contratos mais longos pagam menos: menos de 5 anos 25%; 5 a 10 anos 15%; 10 a 20 anos 10%; 20 anos ou mais 5%. Se escolher 5 a 10 anos, no modo Avançado aparece ainda *Renovações por igual período*: cada renovação desce mais 2 pontos, até mais 10 pontos.

4

Novo contrato com renda pelo menos 5% inferior à anterior

Só no modo Avançado. Marque se fez um novo contrato para o mesmo imóvel com renda pelo menos 5% mais baixa do que a anterior. Tira mais 5 pontos à taxa, mas só se o contrato já tiver desconto por duração (5 anos ou mais).

5

Contrato de 2024 ou posterior com renda acima de 150% dos limites oficiais?

Só no modo Avançado. Para contratos de 2024 em diante com renda acima de 150% dos limites oficiais, a lei retira os descontos por duração. Na maioria dos casos é *Não*. Se escolher *Não sei*, o simulador assume que está dentro dos limites e mostra um aviso.

6 Contrato celebrado este ano (imposto do selo pago)

Marque se o contrato foi assinado neste ano. Ao comunicar o contrato paga-se imposto do selo de 10% de uma renda mensal (150 € para uma renda de 1500 €); esse valor é dedutível e o simulador soma-o automaticamente às despesas dedutíveis. Num contrato antigo, desmarque.

Dica. Engano frequente: escrever só a sua parte da renda. Aqui vai sempre a renda total do contrato; a sua quota indica-se no Passo 1.

Passo 3 — Despesas

Valores por ano, a sua parte. Cada campo tem uma etiqueta: *dedutível* (baixa o imposto) ou *não dedutível* (sai do seu bolso, mas não baixa o imposto). Deixe em branco o que não tem.



1 IMI (imposto municipal sobre imóveis) dedutível

O IMI pago no ano por este imóvel, que está na nota de cobrança. Exemplo: **400**.

2 Condomínio dedutível

As quotas de condomínio pagas no ano. Exemplo: **600**.

3 Obras de conservação e manutenção dedutível

Reparações e manutenção pagas no ano, com fatura. Exemplo: **1000**.

4 **Seguro dedutível**

O seguro do imóvel. Exemplo: **250**. É dedutível na nossa leitura da lei (aparece um aviso).

5 **Mediação / gestão do arrendamento dedutível**

O que paga a uma mediadora ou empresa de gestão. Também é dedutível na nossa leitura da lei.

6 **Juros do crédito à habitação não dedutível**

Os juros pagos ao banco no ano (não a parte do capital). **Não baixam o imposto**, mas são dinheiro que sai: o simulador desconta-os no «Fica consigo». Exemplo: **4000**.

7 **Mobiliário e eletrodomésticos não dedutível**

Só no modo Avançado. Móveis e eletrodomésticos comprados para o imóvel. Também não baixam o imposto, só o que lhe fica.

8 **Prejuízos prediais de anos anteriores**

Só no modo Avançado. Se em anos anteriores as despesas dedutíveis foram maiores do que as rendas, esse prejuízo pode ser abatido durante 6 anos. Indique o valor que ainda tem por usar (veja as declarações anteriores ou pergunte ao seu contabilista). Se não sabe, deixe em branco.

Dica. Guarde todas as faturas. O imposto calcula-se sobre a renda menos as despesas dedutíveis — não sobre o que entra na conta.

Passo 4 — Comparar com englobamento (opcional)

Os residentes podem optar por «englobar» as rendas: em vez da taxa autónoma, a renda líquida junta-se aos outros rendimentos e paga às taxas normais (progressivas) de IRS. Este passo mostra qual sai mais barato.



1 Englobamento

Marque para ligar a comparação. Só funciona para residentes; para não residentes aparece um aviso.

2 Rendimento coletável do agregado sem esta renda

O rendimento coletável do seu agregado familiar sem esta renda — não o salário bruto, mas o valor depois das deduções específicas. Encontra-o na nota de liquidação do IRS do ano anterior. Exemplo: **30 000**.

3 Tributação conjunta (casados / união de facto)

Marque se entrega o IRS em conjunto com o cônjuge ou unido de facto. Nesse caso o rendimento é dividido por dois para encontrar a taxa e o imposto é multiplicado por dois.

Dica. O englobamento é uma escolha feita na declaração de IRS e abrange todos os seus rendimentos prediais, não só este contrato.

4. Como ler o resultado

Do número principal ao detalhe de cada linha.

A sua estimativa: os números principais

O cartão do topo resume tudo. Por baixo do título vê as regras usadas e uma etiqueta de estado (por exemplo ✓ *Lei em vigor*).



0 Ano

Escolha *2026* (lei em vigor) ou *2027 (votado)*. O cenário 2027 segue o Orçamento do Estado tal como votado: a taxa de 10% deixa de existir e as rendas voltam aos 25% (menos os descontos por duração). Está marcado *Votado, ainda não é lei* porque ainda não foi publicado.

1 Fica consigo por ano (após imposto e despesas)

O número mais importante: renda bruta menos *todas* as despesas (dedutíveis e não dedutíveis) menos o IRS. É o dinheiro que realmente lhe fica.

2 Por mês (÷ 12)

O mesmo valor dividido por 12, para comparar com a sua prestação ou orçamento mensal.

3 **IRS sobre rendas**

O imposto estimado à taxa autónoma.

4 **Taxa aplicada**

A taxa usada: 10%, 25%, 15%, 28%... O simulador escolhe a mais favorável entre a taxa de 10% (2026) e a taxa por duração do contrato.

5 **Imposto em % da renda bruta**

O IRS dividido pela renda bruta. É mais baixo do que a taxa aplicada, porque o imposto incide sobre a renda *depois* das despesas dedutíveis.

Da renda bruta ao que lhe fica

Este gráfico mostra, barra a barra, o caminho do dinheiro: começa na renda bruta e cada barra seguinte tira uma fatia até chegar ao que lhe

fica. A barra do IRS tem uma cor diferente e a última barra é o resultado.

Experimente: gráfico interativo

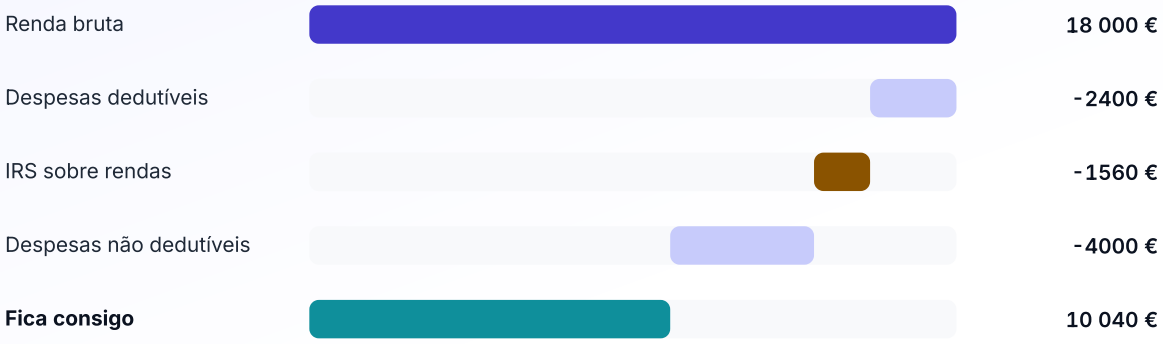
Renda mensal

1500 € / mês

300 € / mês

4000 € / mês

Fica consigo por ano (após imposto e despesas)	IRS sobre rendas	Taxa aplicada
10 040 €	**1560 €**	**10%**



Mova o cursor da renda mensal. Repare que as despesas não mudam com a renda, por isso, quanto mais baixa a renda, maior a fatia que levam. E veja a barra do IRS quando a renda passa os 2 300 € por mês: em 2026 deixa de se aplicar a taxa de 10% e, num contrato de menos de 5 anos, passa-se para 25% — o imposto dá um salto.

1. **Renda bruta**
   Tudo o que o inquilino paga no ano (a sua quota).

2. **Despesas dedutíveis**
   IMI, condomínio, obras, seguro, gestão e imposto do selo do contrato. Baixam o imposto.

3. **IRS sobre rendas**
   O imposto à taxa autónoma, sobre a renda menos as despesas dedutíveis.

4 **Despesas não dedutíveis**

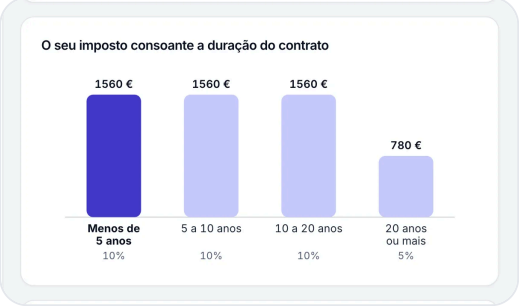
Juros do crédito, mobiliário... Saem do seu bolso mas não baixam o imposto. Só aparece se tiver alguma.

5 **Fica consigo**

O que sobra no fim.

O seu imposto consoante a duração do contrato

Só para arrendamento habitacional. Uma barra por duração (menos de 5 anos, 5 a 10, 10 a 20, 20 ou mais), com o imposto em euros por cima e a taxa por baixo. A barra destacada é a duração que escolheu. Serve para ver quanto pouparia com um contrato mais longo. Em 2026, com renda até 2 300 €/mês, as três primeiras barras costumam ficar iguais (10%) e só a de 20 anos ou mais desce (5%). No cenário 2027 as diferenças entre durações ficam muito mais visíveis.



O seu IRS total do ano (aproximado)

Aparece só se marcou o englobamento no Passo 4 (e é residente). Tem sempre pelo menos a etiqueta ⚠ *Provisório*, porque é simplificado. O

gráfico de duas barras compara *Renda à taxa autónoma* com *Renda englobada*; a barra destacada é a mais baixa. Por baixo, uma tabela:



1 IRS sobre os restantes rendimentos

O IRS aproximado do agregado sobre o rendimento coletável que indicou, sem esta renda, com os escalões oficiais do ano e a taxa adicional de solidariedade.

2 IRS sobre a renda à taxa autónoma

O IRS da renda à taxa autónoma (o mesmo valor do cartão do topo). A taxa aparece ao lado.

3 IRS total — renda tributada à taxa autónoma

A soma das duas linhas anteriores: o seu IRS do ano se mantiver a taxa autónoma.

4 IRS total — renda englobada nos rendimentos

O IRS do ano se juntar a renda líquida aos outros rendimentos. Ao lado vê *a sua taxa marginal*: a taxa do escalão onde cai o último euro de rendimento.

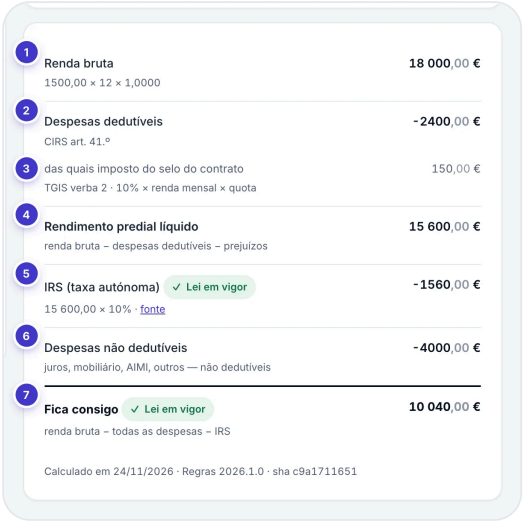
5 O englobamento custaria mais / O englobamento pouparia

A diferença entre as duas opções. Por baixo, uma frase diz qual dá a estimativa mais baixa. Não inclui deduções à coleta, o mínimo de existência, retenções nem outras categorias de rendimentos — é uma orientação, não a decisão.

A tabela linha a linha

A tabela mostra cada passo do cálculo, com a fórmula em letra pequena e, quando existe, uma ligação à fonte legal. Por baixo vê a data do

cálculo e a versão das regras usada.



1 Renda bruta

Renda mensal × meses arrendados × a sua quota (1,0000 = 100%).

2 Despesas dedutíveis

A soma das despesas dedutíveis (CIRS art. 41.º), incluindo o imposto do selo do contrato.

3 das quais imposto do selo do contrato

Só aparece se marcou «Contrato celebrado este ano»: 10% de uma renda mensal × a sua quota.

4 Rendimento predial líquido

Renda bruta menos despesas dedutíveis menos prejuízos de anos anteriores. É a base do imposto. (Se usou prejuízos, aparece antes uma linha «Prejuízos de anos anteriores utilizados».)

5 IRS (taxa autónoma)

Rendimento predial líquido × taxa, com a etiqueta de estado e a ligação «fonte».

6 Despesas não dedutíveis

Juros do crédito e mobiliário: saem do bolso, não baixam o imposto.

7 Fica consigo

Renda bruta − todas as despesas − IRS. O mesmo número do cartão do topo.

Avisos por baixo do resultado

Por baixo da tabela pode aparecer uma lista de avisos. Não são erros: dizem-lhe onde o cálculo assenta numa leitura nossa ou numa simplificação. Os mais comuns:

1. **Seguro / Gestão: dedutível na nossa leitura**
   Consideramos estas despesas dedutíveis; é uma interpretação, por isso confirme-a para o seu caso.
2. **A taxa de 10% é aplicada quando é mais favorável...**
   Usamos a menor entre 10% e a taxa por duração; é a nossa leitura e aguarda orientação da AT.
3. **As despesas excedem a renda**
   Não há imposto e o prejuízo pode ser reportado durante 6 anos.
4. **Não residentes: provisório**
   Residentes na UE/EEE podem ter outras opções — consulte um consultor.
5. **Aviso 2027**
   Quando escolhe 2027 aparece um aviso amarelo: o fim da taxa de 10% foi aprovado a 20/11/2026, mas ainda não foi publicado em Diário da República.

Os botões no fim

No fim do resultado há uma nota informativa (isto é uma estimativa, não uma liquidação da AT nem aconselhamento) e quatro botões.

1. **Guardar na minha conta**
   Guarda este cenário para voltar a ele mais tarde.
2. **Imprimir / PDF**
   Para levar ao seu consultor ou guardar em papel.
3. **Descarregar CSV**
   Uma folha com cada linha, o estado, as regras usadas e a fórmula.

4 **Metodologia**

Explica como calculamos e de onde vêm as regras.

As etiquetas de cor

Cada valor tem uma etiqueta que diz quão seguro é. Leia-as sempre.

✓ Lei em vigor

O cálculo usa regras publicadas e em vigor, no continente e para residentes. É o caso do exemplo de 2026.

⚠ Provisório

Há uma incerteza: senhorio não residente, imóvel na Madeira ou nos Açores, ou a comparação com o englobamento (sempre provisória). O número é uma boa ordem de grandeza, mas confirme-o.

? Desconhecido — não é zero

Não conseguimos estimar com segurança (por exemplo, certas rendas nos Açores). O total fica marcado como incompleto. Desconhecido não significa que não paga imposto.

⚠ Votado, ainda não é lei

Cenário 2027: aprovado pelo Parlamento no Orçamento do Estado, mas ainda não publicado. Pode mudar.

5. Um T2 em Lisboa a 1500 € por mês

A Marta é residente em Portugal, tem um apartamento no continente só em seu nome e arrendou-o este ano por 1500 € por mês, com um contrato de 1 ano. Ainda paga o crédito à

habitação. O seu rendimento coletável sem a renda é de 30 000 € e entrega o IRS sozinha.

O que escreve	V
Residência fiscal	**Reside em Portu**
Onde fica o imóvel?	**Contine**
Tipo de arrendamento	**Habitacio**
A sua quota de propriedade	**10**
Renda mensal (imóvel completo)	**150**
Meses arrendados no ano	
Duração do contrato	**Menos d a**
Contrato de 2024 ou posterior com renda acima de 150% dos limites oficiais?	**I**
Contrato celebrado este ano (imposto do selo pago)	
IMI / Condomínio / Obras / Seguro	**400 € / € / 1000 25**

O que vê	Valor
Fica consigo por ano (após imposto e despesas)	**10 040,00 €**
Por mês (÷ 12)	**836,67 €**
IRS sobre rendas	**1560,00 €**
Taxa aplicada	**10%**
Imposto em % da renda bruta	**8,7%**
Despesas dedutíveis (incl. 150 € de selo)	**2400,00 €**
Rendimento predial líquido	**15 600,00 €**
IRS total — renda tributada à taxa autónoma	**7688,02 €**
IRS total — renda englobada (taxa marginal 43,1%)	**11 738,83 €**
O englobamento custaria mais	**4050,81 €**
Cenário 2027 (votado): IRS sobre rendas / Fica consigo	**3900,00 € (25%) / 7700,00 €**

O que escreve	Vá
Juros do crédito à habitação	**400**
Englobamento	**Sin rendime coletável 00(tributa separ**

Como ler este resultado. A renda bruta é de 18 000 €. Tirando 2400 € de despesas dedutíveis, o imposto incide sobre 15 600 €; como a renda não passa de 2 300 €/mês, aplica-se 10%: 1560 €. Os 4000 € de juros não baixam o imposto, mas saem do bolso — por isso fica com 10 040 €, cerca de 837 € por mês. Englobar seria pior: com 30 000 € de outros rendimentos, a renda cairia num escalão de 43,1%. Se o Orçamento de 2027 for publicado como votado, o mesmo contrato passa a pagar 25% (3900 €) e fica com 7700 €; um contrato de 10 anos ou mais voltaria a baixar a taxa.

6. Erros comuns (e como evitá-los)

!

Esperar que os juros do crédito baixem o imposto

Não baixam: os juros não são dedutíveis nas rendas. Indique-os no campo próprio para ver o dinheiro que realmente lhe fica.

!

Escrever só a sua parte da renda

A renda vai sempre para o imóvel completo; a quota indica-se no Passo 1 (modo Avançado). As despesas, essas, são só a sua parte.

!

Confundir rendimento coletável com salário bruto

No englobamento use o rendimento coletável da nota de liquidação, não o salário bruto. Um valor errado muda a comparação.

!

Deixar marcado «Contrato celebrado este ano» num contrato antigo

O imposto do selo só se paga no ano em que o contrato é feito. Num contrato antigo, desmarque.

!

Tratar o cenário 2027 como certo

Está votado, mas ainda não é lei. Use-o para se preparar, não como valor final.

!

Ler «imposto» como «lucro»

Um imposto baixo não quer dizer que ganhe muito: veja sempre «Fica consigo», que conta todas as despesas.

7. Perguntas frequentes

A taxa de 10% é automática?

Em 2026, para arrendamento habitacional com renda até 2 300 €/mês (renda total do contrato), o simulador aplica 10% quando é mais baixa do que a taxa por duração. É a nossa leitura da lei e aguarda orientação da AT.

Devo escolher o englobamento?

Depende dos seus outros rendimentos. Com rendimentos altos a taxa autónoma costuma ganhar; com rendimentos baixos, e sobretudo a 25%, o englobamento pode sair mais barato. A escolha faz-se na declaração de IRS e vale para todos os seus rendimentos prediais — fale com um consultor antes de decidir.

E se as despesas forem maiores do que a renda?

Não paga IRS sobre esta renda nesse ano, e o prejuízo pode ser reportado e abatido em rendas dos 6 anos seguintes.

O meu inquilino é uma empresa e retém imposto. Pago a dobrar?

Não. A retenção (25%, ou 10% quando se aplica a taxa de 10%) é um adiantamento que conta como crédito no seu IRS, não um imposto extra. O simulador não desconta retenções.

Não vivo em Portugal. Serve para mim?

Sim: rendas de imóveis em Portugal pagam IRS cá. O resultado fica *Provisório* e o englobamento não é simulado; residentes na UE/EEE podem ter outras opções. O seu país de residência pode também tributar esta renda — fale com um consultor.

Os meus dados são enviados para algum lado?

O cálculo é feito no seu navegador. O rascunho fica guardado neste dispositivo; o botão Limpar apaga-o.

E depois?

Imprima ou guarde o resultado e leve-o ao seu consultor fiscal ou contabilista, com o contrato e as faturas das despesas.

As rendas declaram-se no Anexo F da declaração de IRS, entregue entre abril e junho do ano seguinte. Lembre-se também de comunicar o contrato à AT (Modelo 2) e de emitir os recibos de renda eletrónicos no Portal das Finanças, salvo dispensa.

Volte ao simulador quando o Orçamento de 2027 for publicado: o cenário 2027 será atualizado. Este resultado é uma estimativa informativa, não aconselhamento fiscal — consulte sempre um consultor fiscal ou advogado.

Estimativa informativa — não é aconselhamento fiscal, jurídico ou financeiro. A Uncovered World Unip. Lda não é consultora fiscal nem empresa financeira: consulte sempre um advogado ou consultor fiscal qualificado.