

**IRS-Abatimentos de rendas habitacionais**

**Ofício-Circulado 20029, de 25/10/2000 - Direcção de Serviços do IRS**

**IRS-Abatimentos de rendas habitacionais**

**Decreto-Lei nº 337/91, de 10 de Dezembro**

**Decreto-Lei nº 25/98, de 10 de Fevereiro - artigo 4º**

Para conhecimento dos Serviços e uniformidade de procedimentos, comunica-se que, tendo-se suscitado dúvidas sobre a compatibilidade dos contratos de arrendamento celebrados, com o que o RAU - Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, estabelece em matéria de prazos de duração dos contratos nele previstos foi, por despacho do Senhor Director-Geral dos Impostos, de 11 de Outubro de 2000, sancionado o seguinte entendimento:

- 1 - O RAU prevê que os contratos celebrados ao abrigo deste regime poderão ser de dois tipos: sem "prazo efectivo" ou de duração ilimitada e "com prazo efectivo" ou de duração limitada.
- 2 - Os contratos do primeiro tipo encontram-se previstos na regra geral consignada no artigo 10º do RAU, que, embora sem utilizar a referida designação, vem estatuir que "O prazo do arrendamento urbano é de seis meses, se outro não for determinado por lei, convencionado pelas partes ou estabelecido pelos usos". Ou seja, este preceito, que corresponde ao revogado artigo 1087º do Código Civil, estipula um prazo de natureza supletiva de seis meses, podendo ser acordado pelas partes um prazo de duração superior, como por exemplo, de um ano.
- 3 - Por sua vez, os contratos de duração limitada encontram-se previstos sob a epígrafe "Estipulação de prazo efectivo", no regime especial consignado no artigo 98º do RAU, o qual determina que as partes podem estipular um prazo para a duração efectiva dos arrendamentos urbanos para habitação, não inferior a cinco anos, salvo tratando-se de sociedades de gestão e investimento imobiliário e fundos de investimento imobiliário, caso em que o prazo mínimo é de três anos.
- 4 - Caso as partes celebrem um contrato de arrendamento para habitação "de duração limitada" por um período inferior a cinco anos, com violação do artigo 98º nº 2 do RAU, a jurisprudência tem entendido que a cláusula relativa ao prazo é nula, não produzindo quaisquer efeitos, tendo-se por não escrita, pelo que se aplica o prazo supletivo de seis meses previsto no artigo 10º do RAU. Neste contexto, o contrato "requalificar-se-à", adequadamente, como um contrato de duração ilimitada, sujeitando-se ao respectivo regime jurídico.
- 5 - Consequentemente, este facto não invalida que o contrato tenha sido celebrado ao abrigo do RAU, não nos termos do artigo 98º, mas sim do artigo 10º, pelo que se poderá invocar a aplicabilidade do benefício de abatimento das rendas previsto no D.L. nº 337/91, uma vez previstos os demais condicionalismos legais.

O Subdirector-Geral,  
José Rodrigo de Castro