

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 41.º
Assunto: Deduções – Aquisição de materiais para obras de conservação
Processo: 3930/2017, sancionado por despacho da Subdiretora-Geral do IR, de 2019-07-11

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de considerar como despesa dedutível no âmbito da categoria F, o montante das faturas de materiais que foram necessários para a execução de obras de conservação num imóvel que está arrendado, anexando para o efeito uma fatura relativa à aquisição de materiais, da qual não consta a identificação do imóvel a que estes se destinam.

1. Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 41.º do Código do IRS (CIRS), aos rendimentos prediais brutos deduzem-se, relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração.
2. Podem ainda ser deduzidos os gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que entretanto o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento, devendo tais gastos ser documentalmente comprovados.
3. Acresce que, consideram-se como despesas de conservação as realizadas com obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação e limpeza.
4. Como obras de manutenção consideram-se, nomeadamente, as suportadas com energia e manutenção de elevadores, escadas rolantes e monta-cargas, porteiros, limpeza, energia para iluminação, aquecimento ou climatização central e prémios de seguro do prédio.

5. A questão que se coloca está relacionada com a forma de comprovar, através de fatura, que a despesa, passível de ser elegível para efeitos do artigo 41.º do CIRS, foi efetivamente suportada pelo locador e se mostre indissociável do imóvel que produz rendimentos prediais, mais concretamente nas situações em que não existe mão-de-obra associada à despesa, mas tão somente a aquisição de um qualquer material necessário para a conservação do imóvel.
6. No âmbito da categoria F, e uma vez que as despesas com obras de conservação do imóvel, são as destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da celebração do contrato de arrendamento, podendo assim dizer-se que são obrigatórias para cumprimento do contrato celebrado entre as partes, entende-se que, desde que elegíveis para efeitos do disposto no artigo 41.º do CIRS, a aquisição de material, ainda que sem a mão-de-obra incluída para a realização da obra de conservação, podem ser dedutíveis nos termos do artigo 41.º do CIRS, desde que:
 - através da fatura se verifique, de uma forma inequívoca, que a aquisição do material será para aplicação/utilização no imóvel arrendado, ou a arrendar, ou seja, deverá constar na fatura, na descrição da mesma, a identificação do imóvel a que os materiais se destinam; e
 - se verifique a confirmação do arrendatário da receção desses materiais e a sua incorporação no imóvel locado por recurso a trabalho do próprio sem intervenção de mão-de-obra de terceiros.
7. Assim, no caso, a fatura junto ao presente pedido não poderá ser considerada para efeitos do disposto no artigo 41.º do CIRS, uma vez que não se encontram reunidos os requisitos para o efeito, ou seja, não consta da mesma a identificação do imóvel objeto de arrendamento.