

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 9.º
Assunto: Tributação de indemnização devida pela denúncia de contrato de arrendamento sem termo, relativo a imóvel que constitui habitação permanente do locatário, no caso previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, quando a mesma ultrapasse o montante estabelecido na alínea a) do n.º 6 do artigo 1103.º do mesmo Código
Processo: 2322/2019, sancionado por despacho da Subdiretora-Geral do IR, de 25-10-2019
Conteúdo: O requerente pretende informação vinculativa sobre a sujeição a tributação da indemnização que vai pagar ao locatário em resultado da denúncia de contrato de arrendamento sem termo relativo a imóvel que constitui habitação permanente deste, ao abrigo do disposto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil e, conseqüentemente, no caso de haver sujeição a tributação, se lhe incumbe o dever de retenção na fonte.

1 - A Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, veio conferir nova redação à alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º do Código do IRS. Assim, constituem incrementos patrimoniais, desde que não considerados rendimentos de outras categorias:

"As indemnizações devidas pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis, com exceção das indemnizações legalmente devidas pela denúncia de contratos de arrendamento sem termo, relativos a imóveis que constituem habitação permanente do sujeito passivo, nos casos previstos no artigo 1101.º do Código Civil".

2 - O artigo 1101.º do Código Civil, sob a epígrafe "Denúncia pelo senhorio", estabelece as situações em que o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento de duração indeterminada, sendo uma dessas situações a constante da alínea b) "Para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento".

3 - De acordo com esta disposição legal exige-se, para a denúncia do contrato de arrendamento para a realização de obras de remodelação ou

restauro profundos, que da obra a realizar *"não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento"*.

4 – Nesta hipótese, dispõe a alínea a) do n.º 6 do artigo 1103.º do Código Civil, sob a epígrafe *"Denúncia justificada"*, que a invocação do disposto na b) do artigo 1101.º obriga o senhorio, mediante acordo *"ao pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos de renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado"*.

5 – Esta disposição legal fixa assim o montante da indemnização legalmente devida pela denúncia do contrato de arrendamento.

6 – Considerando que a alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º do Código do IRS exclui de tributação as indemnizações legalmente devidas pela denúncia de contrato de arrendamento sem termo, relativas a imóveis que constituam habitação permanente do locatário, nos casos previstos no artigo 1101.º do Código Civil, entende-se que a indemnização paga pelo requerente ao locatário estará excluída de tributação na parte em que se contiver no montante legalmente fixado nos termos da alínea a) do n.º 6 do artigo 1103.º do Código Civil.

7 – A parte que exceda a indemnização legalmente devida nos termos da citada disposição legal estará sujeita a tributação, nos termos do disposto no artigo 9.º, n.º 1 – alínea e) do Código do IRS, devendo o beneficiário da referida indemnização declarar no anexo G, da declaração modelo 3, o montante da indemnização que, eventualmente, exceda o montante legalmente previsto.

8 – As disposições do Código do IRS (alínea a) do n.º 1 do artigo 101.º), ao contrário do que sucede relativamente aos incrementos patrimoniais previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 9.º não contemplam a obrigação de retenção na fonte quando se trate do pagamento dos incrementos patrimoniais constantes da alínea e), pelo que, apesar de parte da indemnização poder estar sujeita a tributação nos termos antes referidos, o requerente não está obrigado a efetuar qualquer retenção na fonte.