

Ofício Circulado N.º: 20256
Data: 2023-06-07
Entrada Geral:
N.º Identificação Fiscal (NIF):
Sua Ref.ª:
Técnico: MJM

Subdiretores Gerais
Unidade dos Grandes Contribuintes
Direções de Serviços
Direções de Finanças
Serviços de Finanças

Assunto: CONTRATO DE ARRENDAMENTO - TRIBUTAÇÃO DA CAUÇÃO

Tendo sido suscitadas dúvidas sobre o enquadramento tributário, em sede de IRS, das importâncias auferidas a título de caução estabelecida aquando da celebração de um contrato de arrendamento e com vista a uma uniformização de procedimentos por todos os Serviços, procede-se à divulgação do entendimento sancionado por despachos da Subdiretora-Geral da Área de Gestão dos Impostos sobre o Rendimento de 12-12-2019 e de 20-12-2022:

1. Com a celebração do contrato de arrendamento, as partes podem estipular o recebimento de valores a título de antecipação de rendas (n.º 1 do artigo 1076.º do Código Civil) e a título de caução (n.º 2 do artigo 1076.º do Código Civil), podendo esta última assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes desse contrato, ou seja, quer o pagamento das rendas, quer a reparação de eventuais danos que possam ser causados no imóvel e/ou mobiliário.
2. Considerando o estabelecido no artigo 8.º do Código do IRS, verifica-se que o legislador fiscal procedeu a uma redefinição, para efeitos de IRS, do conceito de renda utilizado no direito civil, dando-lhe uma amplitude maior do que a que resulta desse ramo do Direito.
3. Assim, nos termos do n.º 1 do artigo 8.º do Código do IRS, consideram-se rendimentos prediais as rendas de prédios rústicos, urbanos e mistos colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B, explicitando o n.º 2 as ações incidentes sobre o bem imóvel que dão origem à qualificação

do rendimento como renda, nomeadamente, “*as importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência*”.

4. Ora, considerando-se que o rendimento disponibilizado a título de caução traduz-se, efetivamente, num acréscimo de valor ao património de quem cede o uso ou o gozo temporário do bem locado, associado e acordado em razão do contrato celebrado e com reflexos na sua capacidade contributiva do ano da disponibilização, e tendo em conta que, nos termos do n.º 1 do artigo 8.º do Código do IRS, os rendimentos prediais (rendas) relevam no momento do seu pagamento ou colocação à disposição dos respetivos titulares, é de considerar a caução como renda para efeitos de IRS, no ano do seu recebimento.
5. No que diz respeito à retenção na fonte, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 101.º do Código do IRS, as entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada são obrigadas a reter imposto, mediante aplicação de uma taxa, em regra de 25%, aos rendimentos ilíquidos de que sejam devedores, inclusive a caução, aos rendimentos ilíquidos de que sejam devedores, inclusive a caução.
6. Acresce que, no caso de ocorrer a devolução da caução ao locatário, a mesma é passível de ser considerada um gasto suportado e pago para o locador/senhório, no anexo F da declaração modelo 3 do ano em que ocorrer a devolução. No que concerne ao valor da retenção na fonte que recaiu sobre a mesma, não releva para a situação em concreto, porquanto já foi considerada a título de “*pagamento por conta*”, no apuramento do imposto a pagar/receber respeitante ao ano do recebimento da caução.
7. No que concerne à dedução de perdas, estabelece a alínea b) do n.º 1 e a alínea b) do n.º 8 do artigo 55.º do Código do IRS que, relativamente a cada titular de rendimentos, o resultado líquido negativo apurado em determinado ano na categoria F só pode ser reportado aos seis anos seguintes àquele a que respeita, ficando sem efeito o direito ao reporte de resultado líquido quando os prédios a que os gastos digam respeito não gerem rendimentos da categoria F em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados àquele em que os gastos foram incorridos.

Com os melhores cumprimentos,

A Subdiretora Geral,