

PARA MAIS INFORMAÇÕES:

- Contacte o Centro de Atendimento Telefónico (CAT) da Autoridade Tributária e Aduaneira, através do n.º 217 206 707, todos os dias úteis das 9H00 às 19H00
- Contacte o serviço de atendimento eletrónico e-balcão, no Portal das Finanças
- Dirija-se a um Serviço de Finanças

portaldasfinancas.gov.pt



IRS
RENDIMENTOS PREDIAIS

TRIBUTAÇÃO AUTÓNOMA
OU
OPÇÃO PELO ENGLOBAMENTO ?

SABIA QUE? TRIBUTAÇÃO AUTÓNOMA

Os rendimentos prediais - rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos, pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares – quando estes não optem pela sua tributação no âmbito da categoria B, respeitantes a imóveis arrendados ou sublocados **são tributados autonomamente à taxa de 28%**, nos termos do [n.º 1 do art.º 72.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares \(CIRS\)](#).

Aos referidos rendimentos, são deduzidos por cada prédio ou parte de prédio ([art.º 41.º do CIRS](#)): **todos os gastos documentalmente comprovados**, efetivamente suportados e pagos, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração; o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto do selo (IS), pagos no ano, quando respeitem a prédio ou parte de prédio cujo rendimento seja objeto de tributação nesse ano; e os gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento, documentalmente comprovados e relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que entretanto o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim.

Suponha, por exemplo, que no ano de 2016 obteve € 10.000 de rendimentos prediais e suportou despesas (devidamente documentadas) no montante de € 3.000.

O IRS a pagar será de € 1.960 [rendimento líquido= (€ 7.000 x 28%)]. De notar que, nestes casos, não há lugar às deduções à coleta referidas no [art.º 78 CIRS](#).



OPÇÃO PELO ENGLOBAMENTO

Todavia, por opção dos titulares dos rendimentos prediais **residentes em território português**, tais rendimentos **podem ser englobados** para efeitos de tributação, em conformidade com o disposto no [n.º 8 do art.º 72.º](#) do mesmo CIRS.

A opção pelo englobamento ou pela tributação autónoma dos rendimentos relacionados com imóveis recuperados ou objeto de ações de reabilitação deve ser formalizada assinalando, respetivamente, o campo 06 ou 07 do quadro 7B do anexo F da declaração de IRS.

A opção pelo englobamento de rendimentos distribuídos de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário (subalínea i) da alínea a) do [n.º 1.e n.º 13 do art.º 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais](#)) deve ser formalizada no quadro 8 do referido anexo F (aplicável desde 1 de julho de 2015).

7	INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR			
A	IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS OU OBJETO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO			
Mencione os campos do quadro 4 respeitantes a imóveis recuperados ou objeto de ações de reabilitação com comprovação emitida por entidade competente, nos termos dos n.ºs 6 e 23 do art.º 71.º do EBF:				
01	02	03	04	05
B	OPÇÃO PELO ENGLOBAMENTO			
1 - Opta pelo englobamento dos rendimentos indicados nos quadros 4 e 6? Sim <input type="checkbox"/> 06 Não <input type="checkbox"/> 07				
2 - Se optou pelo englobamento (assinalou o campo 06) e no ano a que respeita a declaração auferiu rendimentos distribuídos de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário ou de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, preencha o quadro 8.				
3 - Se no ano a que respeita a declaração apenas auferiu rendimentos distribuídos de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário ou de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, preencha o quadro 8.				

Quando exerce a opção pelo englobamento fica obrigado a englobar a totalidade dos rendimentos da mesma categoria de rendimentos, como dispõe o [n.º 5 do art.º 22.º do CIRS](#)