

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais
- Artigo/Verba: Art.74º-A - Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento
- Assunto: Programa Mais Habitação - Transferência de imóvel em regime de alojamento local para o mercado de arrendamento habitacional - Imóvel localizado em Portugal e proprietário não residente
- Processo: 26451, com despacho de 2024-07-24, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente (não residente em Portugal) que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de poder beneficiar da isenção de tributação em IRS, prevista no artigo 74º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais, pois tem um imóvel situado em Portugal que tem estado afeto ao alojamento local desde agosto de 2021, e pretende, ainda durante o ano de 2024, passá-lo para arrendamento habitacional. Questiona, por isso, se na qualidade de não residente terá direito à exclusão de tributação referida.
Junta, para o efeito, comprovativo do registo nacional de alojamento local e caderneta predial do imóvel.

FACTOS

A consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) informamos da existência da fração Q do artigo urbano 1xxx, da freguesia xxxx, titulada pelo requerente.

Por seu lado, o comprovativo de registo nacional de alojamento local, com data de início em 2020/02/.., faz referência a apartamento situado na fração identificada.

Do acesso ao cadastro verifica-se que o requerente é não residente, com representante nomeado.

INFORMAÇÃO

1. Foi através da Lei nº 56/2023, de 06/10, que o artigo 74º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais foi introduzido no ordenamento jurídico, estabelecendo a mesma medidas com o objetivo de garantir mais habitação, das quais importa destacar, para o caso em concreto, incentivos à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional permanente;

2. Ora, o conceito de benefício fiscal previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais diz-nos que se consideram benefícios fiscais as medidas de carácter excecional instituídas para tutela de interesses públicos extrafiscais relevantes que sejam superiores aos da própria tributação que impedem;

3. Nesse sentido, dispõe o artigo 74º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais, com a epígrafe "Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento":

1 - Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;

b) O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022;

c) A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024;

4. O nº2 acrescenta que a isenção prevista no número anterior é aplicável aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2029";

5. Da leitura da norma, e respetivo enquadramento no âmbito da Lei nº 56/2023, de 06/10, podemos concluir que a mesma se destina a incentivar a transferência de imóveis em regime de alojamento local para o mercado de arrendamento habitacional permanente, e que para isso prevê um regime temporário e excecional de isenção de tributação em sede de IRS e IRC, estabelecendo em cada uma das suas alíneas - a), b) e c), as condições para que a referida exclusão de tributação possa ocorrer;

6. Olhando novamente para o preceito temos:

1 - A alínea a) estabelece que os rendimentos a isentar de tributação resultem da transferência, para arrendamento destinado a habitação permanente, de imóvel antes afeto à exploração de estabelecimento de alojamento local;

2 - A alínea b) estabelece que o estabelecimento de alojamento local - a transferir para arrendamento destinado a habitação permanente, tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim - a alojamento local, até 31 de dezembro de 2022;

3 - Por fim, a alínea c) estabelece que a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças tem de ocorrer até 31 de dezembro de 2024;

7. Essas condições têm de se verificar em simultâneo, atento a expressão "cumulativamente";

8. Chegados aqui, importa perceber quais os destinatários de tal medida, e no que concerne ao IRS, não existindo no texto da norma qualquer nota distintiva entre residentes e não residentes, será de concluir que os destinatários serão todos aqueles que, subjetivamente, estão sujeitos à tributação, tal como previsto no artigo 15º do Código do IRS;

9. Aliás, almejando a norma ser um incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional permanente, o facto de os titulares dos imóveis serem residentes, ou não residente, é algo completamente irrelevante, pois que estão em causa os imóveis, e o uso que lhes é dado, e não a residência dos seus titulares;

10. Então, estando o requerente sujeito à tributação, bastar-lhe-á cumprir com todas as condições enunciadas no artigo 74º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais, para que o mesmo possa beneficiar da isenção de tributação aí prevista.

CONCLUSÃO

O artigo 74º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais é uma norma que se destina a incentivar a transferência de imóveis em regime de alojamento local para o mercado de arrendamento habitacional permanente, e que para isso prevê um regime temporário e excecional de isenção de tributação em sede de IRS e IRC.

Para que os contribuintes possam beneficiar de tal isenção de tributação devem cumprir, cumulativamente, com as três condições exigidas, a saber:

a) Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;

b) O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022;

c) A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

Em sede de IRS, os destinatários da medida são todos aqueles subjetivamente sujeitos à tributação, pelo que nada obsta a que o requerente, embora sendo não residente, possa usufruir do benefício, contanto que cumpra com todas as exigências previstas.