

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: | Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro |  
Artigo: | 3.º |  
Assunto: | apoio extraordinário ao arrendamento |  
Processo: | 2189/2023 – PIV 24569, sancionado por despacho de 2023-07-21, da SubDiretora-Geral do IR e das Relações Internacionais |

Conteúdo: | O sujeito passivo requerente, tendo celebrado contrato de utilização de loja em centro comercial, vem solicitar informação vinculativa sobre se o apoio extraordinário ao arrendamento previsto na Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro, é aplicável a este tipo de contrato.

Trata-se de um contrato atípico e inominado, com as seguintes condições particulares:

A duração do contrato é de 8 anos, com início em 2021 e termo em 2029, renovando-se automaticamente por períodos iguais e sucessivos de 1 ano.

A remuneração mensal líquida corresponde a determinado valor de €/m<sup>2</sup>, acrescido de IVA à taxa em vigor à data dos pagamentos.

A remuneração mensal é atualizada com base no Índice de Preços ao consumidor publicado pelo INE, excluindo habitação, ou outro oficial que o venha a substituir.

Além de outras medidas, a Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro, nos termos da b) do seu artigo 1.º estabelece um apoio extraordinário à tributação dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento auferidos em 2023.

No que ao IRC se refere, nos termos do n.º 3 do artigo 3.º da referida Lei, para efeitos deste imposto, a determinação dos rendimentos tributáveis de rendas, aos quais se aplicam as taxas previstas no artigo 87.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-B/88, de 30 de novembro, obtém-se através da aplicação do coeficiente de 0,87.

Aquele coeficiente não se aplica a sujeitos passivos de IRC abrangidos pelo regime simplificado de determinação da matéria coletável, conforme determina o n.º 4 do artigo.

Sendo que, nos termos do n.º 5 do artigo 3.º em análise, estes coeficientes de apoio aplicam-se apenas a rendas que, cumulativamente:

- a) Se tornem devidas e sejam pagas em 2023;
- b) Emerjam de contratos de arrendamento em vigor antes de 1 de janeiro de 2022, comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira nos termos do artigo 60.º do Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, quando aplicável; e,
- c) Não respeitem a contratos que sejam objeto de atualização a um valor superior ao que resulte da aplicação do coeficiente de atualização determinado no artigo anterior.

Conforme referido na alínea b) do n.º 5 do artigo 3.º do regime de apoio em análise, uma das condições deste regime é as rendas provirem de contratos de arrendamento em vigor antes de 1 de janeiro de 2022, comunicados à Autoridade Tributária e

Aduaneira nos termos do artigo 60.º do Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, quando aplicável.

No caso em apreço, trata-se de um contrato de utilização de loja em centro comercial, tal como refere o sujeito passivo, um contrato atípico, e inominado, porque não se subsume a qualquer dos tipos legais definidos por lei.

O enquadramento fiscal dos contratos de utilização de lojas em centros comerciais já foi objeto de análise para efeitos de IVA, no Parecer n.º 51/2005, do Centro de Estudos Fiscais, tendo estes sido qualificados como inominados ou atípicos e não como arrendamentos comerciais.

O apoio criado consiste na aplicação do coeficiente de 0,87 para determinação dos rendimentos tributáveis de rendas e aplica-se às rendas provenientes de contratos de arrendamento.

Ou seja, este apoio não abrange todos os rendimentos prediais, restringindo-se apenas às rendas resultantes de contratos de arrendamento, o que não é o caso.

Concluindo: o sujeito passivo requerente não pode beneficiar do apoio extraordinário ao arrendamento previsto no artigo 3.º da Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro, uma vez que os rendimentos prediais obtidos não provêm de contrato de arrendamento, e, como tal, não reúnem as condições para o efeito, sendo esse rendimento predial tributado em IRC na íntegra. |