

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 78.º-E
Assunto: Dedução de rendas relativas a contrato de arrendamento urbano celebrado anteriormente ao rau e ao nrau
Processo: 3044/2016, com despacho concordante da Diretora de Serviços do IRS de 2016.12.22

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe sejam prestados esclarecimentos quanto à viabilidade de as rendas pagas no âmbito de contrato de arrendamento urbano celebrado em 1972, mas submetido a alterações legais várias, designadamente, valor da renda e prazo de duração poderem ser deduzidas em sede de IRS.

1. De acordo com o consignado no artigo 78.º-E, número 1, alínea a), do Código do IRS, são dedutíveis à coleta, nos termos e limites ali estabelecidos, as importâncias, líquidas de subsídios ou participações oficiais, suportadas a título de renda pelo arrendatário de prédio urbano ou da sua fração autónoma para fins de habitação permanente, quando referentes a *contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.*

2. A aprovação da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, teve como objeto a aprovação de medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, nomeadamente, nos termos do seu artigo 1.º, alínea b), alterando o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, reforçando a negociação entre as partes e facilitando a transição dos referidos contratos para o novo regime, num curto espaço de tempo.

3. Como estabelecido no artigo 27.º, Capítulo II, Título II, do Novo Regime de Arrendamento Urbano, na redação dada pela já identificada

Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, as normas do presente capítulo aplicam-se, designadamente aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro.

4. Como explicitado pelo artigo 28.º, número 1, do mesmo capítulo, título, e diploma legal, a tais contratos aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades constantes dos números seguintes e dos artigos 30.º a 37.º e 50.º a 54.º.

5. De relevante, retira-se dos supra referidos artigos 26.º, número 1, e 30.º, alíneas a), b) e c), que tais contratos passam a estar submetidos ao NRAU, dependendo tal transição e a atualização da renda de iniciativa do senhorio, que deve comunicar a sua intenção ao arrendatário, indicando: o valor da renda, o tipo e a duração dos contratos propostos; o valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, constante da caderneta predial urbana; e cópia deste último documento.

6. Mais longe, vai o artigo 59.º (Aplicação no tempo) do Título II (Normas Finais) do mesmo diploma legal, ao determinar que o NRAU se aplica aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data.

7. Em conclusão, e se bem que o NRAU se aplique às relações contratuais constituídas que subsistam quando da sua entrada em vigor, que se verificou aos 7 de setembro de 2006, inclusivamente aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, certo é que o artigo 78.º-E, número 1, alínea a), do Código do IRS, se refere, expressa e taxativamente, aos contratos de arrendamento celebrados a coberto do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro,

8. Na circunstância, as importâncias relativamente às quais a questão se coloca não poderão ser consideradas como dedutíveis para o efeito

pretendido, por manifesta falta de suporte legal.