

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	CIRS
Artigo:	41.º
Assunto:	Rendimentos prediais – Despesas elegíveis
Processo:	1115/2017, com despacho concordante da Subdiretora-Geral do IR de 2017.12.05
Conteúdo:	<p>Tendo dado início, no mês de outubro, ao arrendamento de uma fração habitacional, pretende a requerente que, face ao estabelecido no artigo 41.º do Código do IRS, lhe sejam prestados esclarecimentos relativamente às seguintes questões:</p> <ul style="list-style-type: none">- Se a despesa suportada com o certificado energético, atualmente obrigatório para efeitos de arrendamento, poderá ser aceite.- Se a pintura interior efetuada em data anterior à da celebração do contrato de arrendamento, poderá ser aceite e, se sim, relativamente ao número de meses em que a fração esteve arrendada ou pelo montante total.- Se o seguro da habitação poderá, ou não, ser aceite e, se sim, pelo respetivo montante total ou o proporcional ao número de meses em que a fração se encontrou arrendada.- No que respeita ao Imposto Municipal sobre Imóveis e ao condomínio, se poderá ser considerado o respetivo valor total pago ou se antes o correspondente montante proporcionalmente pago.- Se poderão ser consideradas as despesas com a reparação/substituição de portas interiores, janelas, armários e bancadas de cozinha, bem como reparação de eletrodomésticos, designadamente esquentadores já existentes no imóvel. <p>1. Nos termos do estabelecido no artigo 41.º, respetivamente números 1 e 2, do Código do IRS:</p> <ul style="list-style-type: none">i) Aos rendimentos brutos referidos no artigo 8.º deduzem-se, relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, com exceção dos gastos de natureza financeira,

dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como do adicional ao imposto municipal sobre imóveis.

ii) No caso de fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, são dedutíveis, relativamente a cada fração ou parte de fração, outros encargos que, nos termos da lei, o condómino deva obrigatoriamente suportar e que sejam efetivamente pagos pelo sujeito passivo.

2. Face ao estatuído nos números 5, 7 e 8 do mesmo artigo e código:

O imposto municipal sobre imóveis e o imposto do selo, pagos em determinado ano, apenas são dedutíveis quando respeitem a prédio ou parte de prédio cujo rendimento seja objeto de tributação nesse ano fiscal.

Podem ainda ser deduzidos gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que entretanto o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento.

Tais gastos devem ser documentalmente comprovados.

3. Por outro lado, como despesas de manutenção consideram-se, nomeadamente, as suportadas com energia e manutenção de elevadores, escadas rolantes e monta-cargas, porteiros, limpeza, energia para iluminação, aquecimento ou climatização central e prémios de seguro do prédio, enquanto que como despesas de conservação se consideram as realizadas com obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação e limpeza.

4. Assim sendo e relativamente a cada uma das questões individualmente colocadas, haverá a referir que:

Certificado energético – As despesas suportadas com a respetiva emissão são dedutíveis nos termos e para efeitos do estabelecido no artigo 41.º, número 1, do Código do IRS, uma vez que as mesmas constituem uma despesa obrigatoriamente a suportar para efeitos da operação de

arrendamento.

Pintura interior da fração efetuada no período de 24 meses anteriores ao do início do contrato de arrendamento – Tendo em consideração que a respetiva fatura não identifica o imóvel objeto de pintura e/ou a sua localização, mas apenas se limita a indicar a morada da requerente não poderá, por isso, a mesma relevar para o efeito pretendido.

Seguro da Habitação (Multi-Riscos habitação) - Para além do seguro obrigatório, é frequente os proprietários de imóveis optarem por contratar um seguro mais abrangente, que cubra outros riscos. O seguro multirriscos oferece um conjunto de coberturas *facultativas* de danos no imóvel ou no seu recheio, podendo também incluir uma cobertura de responsabilidade civil. Sendo tal seguro manifestamente facultativo não poderão, por isso, as respetivas despesas suportadas ser consideradas como elegíveis para efeitos do estabelecido no artigo 41.º do Código do IRS.

Imposto Municipal sobre Imóveis e Condomínio – As correspondentes despesas poderão ser aceites pela sua totalidade.

Despesas com a reparação/substituição de portas interiores, janelas, armários e bancadas de cozinha, bem como reparação de eletrodomésticos, designadamente esquentadores já existentes no imóvel – No que à reparação de eletrodomésticos respeita não poderão as correspondentes despesas suportadas ser aceites, porque excecionadas pelo artigo 41.º, número 1, do Código do IRS. Quanto às demais despesas, desde que as mesmas se mostrem devida e legalmente comprovadas e não reúnam os requisitos para poderem ser consideradas como referentes a móveis, poderão ser aceites no âmbito do artigo 41.º do Código do IRS.