

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS  
Artigo: 8.º e 55.º  
Assunto: Rendimentos Prediais – Devolução da Caução – Dedução de Perdas  
Processo: 731/2018, com despacho concordante da Subdiretora-Geral do IR, de 2018-12-12

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à caução recebida nos contratos de arrendamento de prédios urbanos. Em concreto, solicita os seguintes esclarecimentos:

- se o valor assinalado como caução é sujeito a tributação nos termos previsto pelo CIRS, à semelhança dos valores identificados como rendas recebidas ou a título de adiantamento; ou, se apenas será tributado caso haja retenção de parte ou da totalidade desse valor, uma vez terminado o contrato; ou ainda, se o valor declarado como caução não é sujeito a tributação;
- se no final do contrato o valor da caução for devolvido na sua totalidade, ou em parte, ao arrendatário e se o locador já tiver sido tributado sobre esse valor em sede de IRS, como declara os valores devolvidos e sobre os quais já foi tributado;
- se no ato de devolução da caução, o inquilino deve assinar um documento onde declara que recebeu o valor em causa, podendo o senhorio considerar este valor como despesa na declaração de IRS referente a esse ano fiscal, dedutíveis aos rendimentos do mesmo tipo;
- se quando a relação contratual termina num ano fiscal em que por força da devolução de uma caução e o senhorio tiver prejuízo, pode o mesmo reportar esse prejuízo nos anos seguintes; e
- se caso não volte a arrendar o imóvel (por motivo de venda ou necessidade do imóvel para habitação própria), ficando sem rendimentos de rendas, esse prejuízo criado por força da devolução da caução, tributada em ano fiscal diferente daquele em que foi devolvida, pode ou não ser fiscalmente recuperado.

Relativamente às questões colocadas, esclarece-se:

1. A caução, estabelecida por qualquer das formas legais previstas, serve para que o locador/senhorio assegure o cumprimento das obrigações decorrentes desse contrato, salvaguardando, quer o pagamento das rendas, quer a reparação de eventuais danos que possam ser causados no imóvel e/ou mobiliário, e constitui, em sede de Categoria F do Código do IRS, um rendimento predial, devendo sobre o correspondente montante ser emitido recibo de renda e, bem assim, ser declarado no anexo F.
2. Na eventualidade de uma devolução da caução ao locatário, na totalidade ou em parte, deverá ser emitido documento comprovativo do valor devolvido, cujo montante poderá ser inscrito como gasto suportado e pago pelo locador/senhorio, no anexo F da declaração modelo 3 do ano em que ocorrer a devolução.
3. No que concerne à dedução de perdas, estabelece a alínea b) do n.º 1 e a alínea b) do n.º 8 do artigo 55.º do Código do IRS que, relativamente a cada titular de rendimentos, o resultado líquido negativo apurado em determinado ano na categoria F só pode ser reportado aos seis anos seguintes àquele a que respeita, ficando sem efeito o direito ao reporte do resultado líquido quando os prédios a que os gastos digam respeito não gerem rendimentos da categoria F em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, dos cinco anos subsequentes àquele em que os gastos foram incorridos.
4. No que se refere às perdas, e desde que verificados os requisitos estabelecidos para o efeito, o direito ao reporte de perdas obriga a que o sujeito passivo opte pelo englobamento, no caso, dos rendimentos prediais obtidos.
5. Por conseguinte, ocorrendo a devolução da caução em ano em que o locador apurou prejuízo na categoria F e não existindo posteriormente novo arrendamento, não pode a perda ser fiscalmente reportada