

### FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS e EBF  
Artigo: 41.º e 55.º do CIRS; 71.º do EBF  
Assunto: Rendimentos Prediais – Despesas – Perdas – Reabilitação Urbana  
Processo: 1603/2018, com despacho concordante da Subdiretora Geral do IR, de 2018-12-06

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto aos encargos e perdas que poderá deduzir aos rendimentos prediais de duas frações autónomas que foram objeto de reabilitação urbana, esclarecendo que:

- Em 2016 e 2017 procedeu à recuperação de duas frações de um imóvel situado em área de reabilitação urbana, tendo obtido a comprovação da respetiva Câmara Municipal para efeitos do reconhecimento de benefícios do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);
- As mesmas estão arrendadas desde dezembro de 2017, pelo que entende que poderá deduzir os encargos com a reabilitação, ao total das rendas recebidas em 2017, conforme artigo 41.º do Código do IRS, e terá direito à dedução durante os próximos seis anos das perdas agora geradas, nos termos do artigo 55.º do Código do IRS.

Pretende saber:

- para não perder o direito à dedução das perdas, como deve proceder relativamente ao quadro 7-B do anexo F da declaração Modelo 3 do ano de 2017 – englobar ou não os rendimentos; e
  - se as perdas da Categoria F geradas em 2017 só poderão ser deduzidas às rendas dos próximos 6 anos caso haja opção pelo englobamento.
1. Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 71.º do EBF, são dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis,

localizados em “*áreas de reabilitação urbana*” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

2. Os encargos suportados com a reabilitação devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos, devendo serem remetidas à Administração Tributária as referidas certificações.
3. Assim, no que concerne às despesas com a reabilitação do imóvel, que o sujeito passivo deixa referidas, podem as mesmas ser consideradas como elegíveis para efeitos do estabelecido na alínea a) do n.º 4 do artigo 71.º do EBF, a fazer constar no anexo H da declaração Modelo 3, desde que verificados os requisitos e condicionalismos expressamente estabelecidos para o efeito no referido artigo.
4. Quanto aos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “*área de reabilitação urbana*”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, de acordo com o estabelecido no n.º 7, alíneas a) e b), do artigo 71.º do EBF.
5. Concluída a reabilitação do imóvel, e arrendado posteriormente, irá produzir rendimentos prediais e eventualmente despesas, essas sim, a inscrever no anexo F da declaração, desde que se enquadrem nos termos do disposto no artigo 41.º do Código do IRS, o qual estabelece que, aos rendimentos prediais 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.
6. No caso de fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, são dedutíveis, relativamente a cada fração ou parte de fração,

- os encargos que, nos termos da lei, o condómino deva obrigatoriamente suportar e que sejam efetivamente pagos pelo sujeito passivo.
7. No que concerne à dedução de perdas, estabelece a alínea b) do n.º 1 e o n.º 8, ambos 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.
  8. Em conclusão, e tendo em consideração a questão colocada, no que se refere às perdas, desde que verificados os requisitos estabelecidos para o efeito, o direito ao reporte de perdas obriga a que o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais obtidos.