

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.41º - Deduções

Assunto: Rendimentos prediais - Dedutibilidade das despesas suportadas pelo senhorio com fruição do imóvel (água, luz e gás)

Processo: 23002, com despacho de 2025-08-05, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente, na qualidade de cabeça de casal da herança de ABC, que lhe sejam prestados esclarecimentos relacionados com a dedutibilidade das despesas incorridas com imóvel objeto de contrato de arrendamento, na qualidade de senhorio. Esclarece que a herança indivisa é proprietária de imóvel, objeto de contrato de arrendamento a duas estudantes deslocadas, em que as despesas de água, de eletricidade e de gás são suportadas pelo senhorio. Assim, a questão que coloca é a de saber se tais despesas podem ser consideradas como despesas associadas ao arrendamento (a exemplo do que acontece com as despesas de condomínio), podendo ser inscritas no campo de "outras despesas" de arrendamento no anexo F da declaração modelo 3 de IRS.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do artigo 41.º do Código do IRS, 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.

2. Daqui decorre que as despesas com a fruição do imóvel, por si só, não se inserem no normativo supra enunciado. Porquanto os gastos correspondem ao consumo dado pelo inquilino, sendo inerentes à sua "pessoalidade".

3. Na questão colocada, pretende-se a apreciação quanto à dedutibilidade dos gastos com o consumo de água, de eletricidade e de gás, que, segundo o contrato de arrendamento apresentado, são suportadas pelo locador.

4. Ora, tais despesas só podem ser elegíveis para efeitos do disposto no artigo 41.º do Código do IRS, desde que:

- conste expressamente no contrato de arrendamento, que no valor da renda estão incluídas as referidas despesas;
- no campo 30 "Valor das Despesas" da modelo 2 do Imposto do Selo, seja mencionado que estas despesas são da responsabilidade do locador, mas que, por acordo contratual, são suportadas pelo locatário, acrescentando ao valor da renda, e;
- se encontrem devidamente e legalmente comprovadas.

5. Pelo exposto, e atendendo a que na cópia do contrato de arrendamento celebrado com uma das estudantes (locatárias) junta ao pedido, releva unicamente o montante da renda acordada, sem acréscimo das mencionadas despesas, e a menção ao facto de ser da responsabilidade do locador todos os encargos relativos ao consumo de água, eletricidade e gás, correspondentes ao período de vigência do contrato,

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

comprometendo-se o arrendatário a fazer um consumo responsável de água, eletricidade e gás, não se considera que se encontrem reunidos os requisitos para poder considerar as despesas suportadas como elegíveis para efeitos do estabelecido no artigo 41.º do Código do IRS.