

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.72º - Taxas especiais
- Assunto: Rendimentos prediais - Contrato de arrendamento com fins habitacionais celebrado com empresa (inquilino) - taxa de tributação
- Processo: 23581, com despacho de 2024-12-12, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente obter Informação Vinculativa sobre a possibilidade de os rendimentos prediais decorrentes do contrato de arrendamento celebrado com a empresa "X, Lda.", destinado a habitação permanente do seu gerente o Sr. XXX, beneficiarem da redução de taxas aplicáveis aos rendimentos prediais, constante do artigo 72.º do Código do IRS.

O PEDIDO:

A requerente, na qualidade de locadora, celebrou um contrato de arrendamento com a sociedade comercial "X, Lda.", destinado a habitação permanente do seu gerente, o Sr. XXX.

Do contrato de arrendamento celebrado em 2019 consta que o mesmo se destina a habitação permanente do seu sócio-gerente e foi celebrado pelo prazo de 21 anos. O imóvel aqui em causa foi arrendado para habitação permanente do gerente da locatária que o não pode usar para outra finalidade.

Assim sendo, entende a requerente que lhe deve ser aplicável o regime constante do disposto no n.º 5 do artigo 72.º do Código do IRS, que prevê uma redução de 18 pontos percentuais na taxa autónoma de 28%, para os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos (redação em vigor anterior à Lei nº 56/2023, de 06/10).

Refere que, não tendo a lei fixado quaisquer requisitos de natureza subjetiva com respeito ao arrendatário, deve ser entendido que nada obsta à aplicação da referida redução da taxa de tributação aos rendimentos derivados daquele contrato.

Sucedendo que a aplicação disponibilizada no Portal das Finanças para preenchimento da declaração modelo 3 não permite preencher o Quadro 4.2 "Contratos de arrendamento para habitação permanente que beneficiam do regime de redução de taxa previsto no artigo 72.º do CIRS" do Anexo F, porque não está concebida para aceitar como NIF do arrendatário o de uma pessoa coletiva, vem solicitar esclarecimentos sobre o assunto.

INFORMAÇÃO:

1 - A Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, e a Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro, introduziram alterações ao artigo 72.º do Código do IRS, no sentido de estabelecer uma redução da taxa especial de tributação dos rendimentos prediais, diferenciada em função da duração dos contratos de arrendamento para habitação permanente, ou das suas renovações.

2 - O n.º 5 do artigo 72.º do Código do IRS dispunha que (redação em vigor à data de submissão do pedido):

"Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação

permanente com duração igual ou superior a vinte anos, é aplicada uma redução de dezoito pontos percentuais da respetiva taxa autónoma".

3 - Da leitura do contrato junto ao pedido, verifica-se, de acordo com o número 2 da Cláusula Segunda, que o locado "destina-se exclusivamente a habitação própria permanente do sócio-gerente Sr. XXX, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução do presente contrato".

4 - O contrato foi celebrado em xx-xx-2019, pelo prazo de 21 anos, com início em xx-xx-2019 e termo em xx-xx-2040, renovando-se por períodos de três anos caso não venha a ser denunciado por nenhuma das partes contratantes, tendo sido estabelecida a renda mensal de xxx .

5 - Consultado o sistema informático verifica-se que o gerente da sociedade "X, Lda." tem o seu domicílio fiscal no locado.

6 - Assim, em face dos elementos disponíveis, a requerente poderá beneficiar da aplicação da redução da taxa prevista no n.º 5 do artigo 72.º do Código do IRS, relativamente aos rendimentos prediais derivados do contrato de arrendamento que celebrou com a sociedade "X, Lda.", podendo inscrever os rendimentos no Quadro 4.2 do Anexo F, da Declaração Modelo 3 do IRS, uma vez que o sistema já permite a identificação de pessoas coletivas na qualidade de locatárias destes contratos.

7 - Mais se informa que, no caso de a sociedade "X, Lda." vir a instalar a sua sede no imóvel e o imóvel deixe de estar afeto em exclusivo à habitação, deixam de verificar-se as condições para aplicação do regime supra descrito.