

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.8º - Rendimentos da categoria F
Assunto:	Rendimentos prediais - Transmissão do direito de superfície
Processo:	24854, com despacho de 2025-06-05, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	Vem o requerente solicitar Informação Vinculativa sobre as obrigações tributárias decorrentes da transmissão do direito de superfície.

### FACTOS:

O requerente pretende ser esclarecido sobre as obrigações tributárias decorrentes da cedência do direito de superfície a uma sociedade comercial pelo prazo de 25 anos. Não existindo contrato de arrendamento que possa ser registado no Portal das Finanças questiona qual o tipo de documento que deverá emitir à empresa superficiária aquando do pagamento convencionado.

O requerente remeteu duas escrituras: uma, celebrada em xx-xx-2021, pela qual o sujeito passivo XXX constituiu a favor da empresa XXX, com sede em Espanha, o direito de superfície e, outra, celebrada em xx-xx-2022, pela qual o mesmo sujeito passivo, na qualidade de representante do requerente, dá o consentimento para a transmissão do direito de superfície da empresa XXX para a empresa YYY, residente em território português. Estes documentos permitem-nos verificar que:

- Em xx-xx-2021 foi outorgada uma escritura pública de constituição do direito de superfície entre o sujeito passivo XXX, proprietário do prédio rústico da freguesia de XXX, inscrito na respetiva matriz sob o artigo XXX, e a sociedade XXX, com sede em Espanha.

- A superficiária XXX é uma entidade que se dedica, nomeadamente, à produção de energia solar e atividades conexas.

- O direito de superfície é constituído pelo prazo inicial de 25 anos, podendo ser renovado pela superficiária por dois períodos adicionais e sucessivos de cinco anos cada, mediante notificação escrita enviada à proprietária com uma antecedência mínima de noventa dias relativamente ao termo do prazo inicial ou da renovação em curso.

- A superficiária pagará à proprietária, a prestação anual de xx.xx0,00, após a verificação do primeiro dos seguintes eventos: i) início da construção da Infraestrutura; ou ii) xx-xx-2022.

- As prestações vencem-se no dia um (ou no dia útil imediatamente seguinte) do mês de aniversário do primeiro pagamento realizado. A título de sinal e adiantamento do pagamento devido, a superficiária pagará a quantia de x.x00,00.

- A cessão da posição contratual da superficiária a terceiros dependerá do prévio consentimento da proprietária.

Através de consulta ao sistema informático da AT verifica-se que, em xx-xx-2023, a proprietária do imóvel, agora proprietária de raiz ou nua proprietária, doou ao requerente, a nua propriedade do referido imóvel.

- Por escritura pública de xx-xx-2022 a empresa XXX transmite o direito de superfície com todos os direitos e obrigações estabelecidos no contrato de constituição do direito de superfície à empresa YYY, pelo preço de xx.x00,00.

- O requerente, nu proprietário do imóvel, por virtude da referida doação, interveio na

escritura, prestando o seu consentimento para a inteira validade do ato, declarando não querer exercer o direito de preferência.

**INFORMAÇÃO:**

1 - Dos factos descritos resulta que o requerente é, desde xx-xx-2023, o proprietário de raiz do referido imóvel, sendo, assim, o titular dos rendimentos relativos à constituição do direito de superfície.

2 - De acordo com o disposto na alínea f) do n.º 2 do artigo 8.º do Código do IRS, consideram-se como rendas as importâncias relativas à constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários, ainda que vitalícios, sobre prédios rústicos, urbanos ou mistos.

3 - Ora, tratando-se da constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários (25 anos) que é o caso do direito de superfície, e não da sua alienação, os rendimentos serão de considerar rendimentos prediais (categoria F), nos termos do disposto na alínea f) do n.º 2 do artigo 8.º do Código do IRS, devendo, para o efeito, o sujeito passivo inscrever na declaração de rendimentos, no respetivo anexo F, as importâncias pagas ou colocadas à disposição.

4 - De acordo com o disposto no artigo 72.º, n.º 1 - alínea e) do Código do IRS, os rendimentos prediais são tributados à taxa autónoma de 28%, podendo, no entanto, ser englobados por opção do respetivo titular residente em território português, conforme previsto no n.º 13 do citado artigo.

5 - No que concerne à retenção na fonte, estabelece a alínea e) do n.º 1 do artigo 101.º do Código do IRS que, as entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada são obrigadas a reter imposto, mediante aplicação, aos rendimentos ilíquidos de que sejam devedores, no caso, rendimentos prediais, de uma taxa de 25%.

6 - Assim, porque a empresa YYY é uma entidade que dispõe de contabilidade organizada, encontra-se a mesma obrigada a reter imposto, mediante aplicação aos rendimentos em causa, à taxa de 25%.

7 - Não estando em causa um contrato de arrendamento, o requerente não deve efetuar qualquer registo no Portal das Finanças nem emitir os recibos de renda, devendo, apenas, emitir à empresa superficiária um documento de quitação.