

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.8º - Rendimentos da categoria F

Assunto: Rendimentos prediais na titularidade de sujeitos passivos usufrutuários - Dedução de encargos

Processo: 25058, com despacho de 2025-11-13, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a dedutibilidade de encargos com obras de determinados bens imóveis de que é proprietária (de raiz), sendo usufrutuários outros sujeitos passivos.

FACTOS:

A requerente refere que é proprietária de determinados bens imóveis, sendo usufrutuários os sujeitos passivos A e B.

Os referidos imóveis estão constantemente a requerer obras, tendo os usufrutuários informado que não irão comparticipar na exata proporção da sua quota-parte nas despesas de alguns imóveis (frações) e não contribuirão em nada para outras frações. Relativamente às rendas referem que, nos casos em que não participem nas despesas em frações que venham a ter um novo arrendatário, receberão 50% da renda antiga da respetiva fração (valor pago pelos arrendatários antes da realização das obras) e o restante valor da renda atual será recebida pelos proprietários.

Pretende, assim, ser informada sobre como proceder em termos fiscais, ou seja:

- Os proprietários irão arcar com 100% das despesas de manutenção e conservação de algumas frações e só podem abater 50%? Ou, nestes casos devem declarar os 100% da despesa efetuada (50% cada um dos proprietários)?
- E relativamente às rendas? Podem os valores ser retificados aquando da entrega da declaração de IRS ainda que conste a cada um $\frac{1}{4}$ de quota dos imóveis?

INFORMAÇÃO:

1 - De acordo com o disposto no artigo 1446.º do Código Civil, que tem por epígrafe "Uso, fruição e administração da coisa ou do direito", "O usufrutuário pode usar, fruir e administrar a coisa ou o direito como faria um bom pai de família, respeitando o seu destino económico".

E, de acordo com o disposto no artigo 1472.º, também do Código Civil, que tem por epígrafe "Reparações ordinárias":

"1 - Estão a cargo do usufrutuário tanto as reparações ordinárias indispensáveis para a conservação da coisa como as despesas de administração.

2 - Não se consideram ordinárias as reparações que, no ano em que forem necessárias, excedam dois terços do rendimento líquido desse ano.

3 - O usufrutuário pode eximir-se das reparações ou despesas a que é obrigado, renunciando ao usufruto."

4 - Daqui resulta que as rendas são da titularidade dos usufrutuários que as devem declarar. Também as despesas de conservação e manutenção (reparações ordinárias)

são da sua responsabilidade.

5 - Assim, as rendas recebidas deverão ser imputadas a cada um dos usufrutuários de acordo como a respetiva quota-parte.

6 - De igual modo, as despesas incorridas serão imputadas na mesma proporção em que forem imputados os rendimentos, desde que efetivamente suportadas.