

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.8º - Rendimentos da categoria F
Assunto:	Constituição do direito de superfície
Processo:	25310, com despacho de 2023-12-31, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	Pretende o requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre o enquadramento jurídico-tributário dos rendimentos decorrentes de um contrato que irá celebrar, através do qual será constituído um direito de superfície.

FACTOS

O requerente pretende celebrar contrato-promessa tendo em vista a constituição, a seu favor, de direito de superfície sobre os dois prédios urbanos - terrenos para construção, propriedade de pessoas singulares, sujeitos passivos do IRS.

A constituição do referido direito será efetuada a título oneroso, tendo por contrapartida a realização, pelo requerente, de pagamentos anuais ao longo do período de constituição desse direito - 50 anos.

Pretende o enquadramento dos rendimentos obtidos pelos proprietários dos referidos prédios urbanos, nomeadamente, se os mesmos se enquadram como rendimento predial tributado na categoria F do IRS e, por conseguinte, o requerente terá ou não obrigação de realizar a retenção na fonte sobre os referidos rendimentos e, por fim, havendo essa obrigatoriedade, qual o momento e montante dessa retenção.

INFORMAÇÃO

1 - De acordo com o disposto no artigo 1524.º do Código Civil "O direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações."

Trata-se de um direito real de gozo consistente no direito de ter coisa própria incorporada em terreno alheio. Direitos reais de gozo, são aqueles em que são atribuídos ao seu titular as faculdades de uso ou fruição ou disposição de uma coisa corpórea. Apenas o direito real máximo, que é a propriedade, compreende todas as faculdades. Os outros direitos reais menores, como o usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão, atribuem ao seu titular apenas algumas destas faculdades. De acordo com o disposto no artigo 1534.º do Código Civil o direito de superfície e o direito de propriedade do solo são transmissíveis por ato entre vivos ou por morte.

2 - Apesar do "nomen júris" atribuído ao contrato "Contrato-promessa de compra e venda do direito de superfície" entende-se que o que está em causa é a constituição de um direito de superfície, pois detendo o promitente-"vendedor" a propriedade plena do imóvel não se pode dizer que aliena o direito de superfície.

Entendemos que somente relativamente a um superficiário se pode considerar que aliena o direito de superfície e não relativamente ao proprietário pleno.

3 - De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 8.º do Código do IRS que tem por epígrafe "Rendimentos da categoria F", "Consideram-se rendimentos prediais as rendas de prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B" e, de acordo com a alínea f) do n.º 2, "São havidas 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".

4 - Daqui resulta que as importâncias pagas em cumprimento do referido contrato são qualificadas como rendimentos prediais. Enquanto rendimentos prediais estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25%, de acordo com o disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 101.º do Código do IRS (Retenção sobre rendimentos de outras categorias) quando pagos por entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada.

5 - Quanto ao momento da incidência considera-se, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 8.º do Código do IRS, o momento em que as rendas são pagas ou colocadas à disposição, ou seja, a incidência ocorre no momento do pagamento de cada uma das prestações anuais.