

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.72º - Taxas especiais
- Assunto: Categoria F - Contrato de arrendamento com fins habitacionais celebrado com empresa (inquilino) - taxa de tributação
- Processo: 25679, com despacho de 2024-11-19, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente obter Informação Vinculativa sobre o enquadramento jurídico-tributário dos rendimentos prediais decorrentes do contrato de arrendamento celebrado com a empresa "X, Lda."

O PEDIDO:

O requerente, na qualidade de proprietário do prédio identificado, celebrou em junho de 2023, um "contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais" com a empresa "X, Lda."

O arrendamento foi realizado a uma empresa que vai subarrendar o imóvel a uma família para habitação própria e permanente

Pretende saber, atenta a especificidade da situação, qual será a taxa de tributação dos rendimentos decorrentes do respetivo contrato.

INFORMAÇÃO:

1 - O artigo 72.º do Código do IRS, com as últimas alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, passou a prever taxas distintas de tributação para os rendimentos prediais consoante a qualificação do arrendamento como habitacional ou não habitacional.

2 - Para os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento não habitacional a alínea e) do n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS prevê uma tributação à taxa autónoma de 28%

3 - Para os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional o n.º 2 do artigo 72.º do Código do IRS prevê uma tributação à taxa autónoma de 25%, prevendo, ainda, no caso de arrendamento para habitação própria e permanente, reduções nesta taxa em função da duração do contrato, desde que superior a cinco anos.

4 - De acordo com o disposto no n.º 13 do artigo 72.º do Código do IRS, em ambos os tipos de contrato, o titular dos rendimentos residente em território português pode optar pelo englobamento dos rendimentos.

5 - Da análise do contrato de arrendamento remetido verifica-se que:

- o locatário é uma pessoa coletiva;
- o objeto locado corresponde a uma fração autónoma de um imóvel;

- o contrato é intitulado como "contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais";
- o arrendamento é feito pelo período de 11 anos, com início em xxx de 2023 e termo em xxx de 2024;
- é concedida autorização ao locatário para subarrendar a fração a terceiros.

6 - A questão a dirimir tem a ver com o facto de o contrato referir que o arrendamento tem fins habitacionais e o arrendatário ser uma pessoa coletiva, porquanto a habitação é um uso das pessoas singulares.

Não se nega a suscetibilidade de uma pessoa coletiva adquirir de arrendamento, para habitação, um prédio ou parte de prédio, desde que destinado a ser ocupado por uma pessoa física conhecida no momento da celebração do contrato.

8 - No caso concreto, uma vez que o contrato de arrendamento celebrado entre o requerente e a pessoa coletiva "X, Lda." não evidencia que o arrendamento se destina à habitação de uma pessoa (singular) determinada não podemos considerar que se trata de um contrato de arrendamento habitacional e, como tal, beneficiar da tributação à taxa autónoma de 25%, prevista no n.º 2, ou das reduções de taxa, previstas nos n.ºs 3, 4 e 5, todos do artigo 72.º do Código do IRS.

9 - Assim, os rendimentos prediais decorrentes do contrato de arrendamento em causa serão tributados à taxa autónoma de 28%, de acordo com o disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS.