

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais
- Artigo/Verba: Art.74º-A - Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento
- Assunto: Rendimentos prediais - Isenção do IRS sobre rendas de contratos de arrendamento para habitação permanente, cujos imóveis foram transferidos do alojamento local para arrendamento
- Processo: 25740, com despacho de 2024-08-29, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a aplicação do disposto no artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que isenta de IRS os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, relativos à transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento.

### FACTOS:

O requerente refere que é proprietário de um imóvel que esteve licenciado para alojamento local desde 2015, tendo sido pedida a cessação da licença em setembro de 2022 e desafetado da atividade nesse ano.

De outubro de 2022 a setembro de 2023 o imóvel foi utilizado como habitação permanente de um familiar através de um contrato de comodato e, em janeiro de 2024 irá ser celebrado um contrato de arrendamento por dois anos, para habitação própria e permanente.

Solicita esclarecimentos sobre se as rendas auferidas por esse contrato, a partir de 2024, podem beneficiar da isenção de IRS, por ter terminado o Alojamento Local em setembro de 2022 e iniciado arrendamento em janeiro de 2024.

### INFORMAÇÃO:

1 - A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprovou um conjunto de medidas no âmbito da habitação, que compõem o Programa Mais habitação, tendo procedido a alterações legislativas com impacto no IRS.

2 - A fim de esclarecer as alterações legislativas com impacto no IRS, designadamente, no âmbito da Categoria F - Rendimentos Prediais, a AT publicou o Ofício-Circulado n.º 20268/2024, de 12 de março.

3 - No ponto III desta instrução administrativa são clarificadas as alterações à tributação dos rendimentos prediais decorrentes do aditamento do artigo 74.º-A ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), que prevê uma isenção de IRS e IRC para os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente relativos à transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento.

4 - No que se refere a este benefício, entende-se que:

a) A isenção de IRS e IRC em causa aplica-se quando ocorra a transferência de imóvel, registado e afeto a alojamento local até 31.12.2022, para o mercado de arrendamento,

- através da celebração e registo de contrato de arrendamento para habitação permanente, entre 01.01.2023 e 31.12.2024;
- b) A finalidade do contrato é aferida de acordo com o declarado pelo contribuinte no Campo 5 do Quadro I da declaração Modelo 2;
  - c) Caso o contribuinte transfira para o mercado de arrendamento mais de um imóvel (ou partes de imóveis) anteriormente afetos a alojamento local, a isenção aplica-se aos rendimentos prediais que resultem dos contratos de arrendamento habitacionais celebrados para cada um desses imóveis (ou partes de imóveis);
  - d) Deve entender-se como "transferência" as situações em que um imóvel gerador de rendimentos, no âmbito de uma atividade de alojamento local, deixe de gerar tais rendimentos e passe a gerar rendimentos prediais decorrentes da celebração de um novo contrato de arrendamento para habitação permanente do arrendatário;
  - e) A transferência não pressupõe a cessação da atividade da Categoria B, podendo o contribuinte manter a atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local, relativamente a outros imóveis;
  - f) A isenção é aplicável a rendimentos prediais tributados nas Categorias F ou B.

5 - Da norma do artigo 74.º-A do EBF apresenta relevância para a situação em análise, a disposição contida na alínea b) do n.º 1 do artigo 74.º-A do EBF quando é referido "O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022".

6 - Deve entender-se que quando o legislador refere na alínea b) do n.º 1 do artigo 74.º-A do EBF que o estabelecimento de alojamento local deve estar registado e afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022, pretende referir que até essa data tem de se verificar essa condição.

7 - Deste modo, o encerramento do Alojamento Local, assim como a celebração do contrato de arrendamento tem de se verificar posteriormente e até 31 de dezembro de 2024, cumprindo-se deste modo o objetivo do legislador com a consagração do incentivo.

8 - Assim, referindo o requerente que o imóvel em causa deixou de estar registado e afeto a alojamento local em setembro de 2022, tendo sido utilizado como habitação permanente por um familiar, com base em um contrato de comodato entre outubro de 2022 e setembro de 2023, entende-se que não pode beneficiar da isenção de IRS, ao abrigo do disposto no artigo 74.º-A do EBF, relativamente aos rendimentos prediais que venha a auferir de um contrato de arrendamento para a habitação própria e permanente a celebrar em 2024.