

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.72º - Taxas especiais
- Assunto: Rendimentos prediais - redução da taxa de tributação em contratos de arrendamento de longa duração para habitação - alteração do inquilino
- Processo: 25838, com despacho de 2024-11-28, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre as consequências no benefício da redução da taxa dos rendimentos prediais previsto no n.º 4 do artigo 72.º do Código do IRS, caso ocorra a alteração de uma das arrendatárias do contrato de arrendamento para a habitação permanente.

FACTOS:

O requerente celebrou um contrato de arrendamento para habitação de longa duração (10 anos), com duas arrendatárias, o qual se encontra registado com o n.º XXX.

As arrendatárias colocaram a questão sobre a possibilidade de uma delas ser substituída por um novo arrendatário, mantendo-se todas as condições do contrato em vigor.

O requerente pretende informação sobre se esta alteração terá impacto nos benefícios fiscais aplicáveis ao contrato, quer os benefícios já usufruídos, quer aqueles que ainda ocorreriam até ao termo do contrato.

INFORMAÇÃO:

1 - Na situação exposta pelo requerente, as partes têm liberdade na decisão de efetuar apenas uma alteração ao contrato vigente ou celebrar um novo contrato de arrendamento.

2 - Assim, decidindo as partes, em virtude da substituição de uma das arrendatárias intervenientes no contrato de arrendamento, em efetuar uma mera alteração ao contrato de arrendamento, mantêm-se em vigor quer os benefícios fiscais já usufruídos, quer os benefícios fiscais que seriam usufruídos até ao termo do contrato, os quais se consubstanciam na redução da taxa de tributação dos rendimentos prediais dele decorrentes, prevista no n.º 4 do artigo 72.º do Código do IRS.

3 - No caso de as partes decidirem celebrar um novo contrato de arrendamento com uma das anteriores arrendatárias e com uma nova arrendatária, entende-se que o requerente não perde os benefícios que obteve até à data do termo do contrato, porquanto o seu termo não se ficou a dever a qualquer motivo imputável ao senhorio.

4 - De acordo com o disposto no n.º 20 do artigo 72.º do Código do IRS "sempre que os contratos de arrendamento previstos nos n.ºs 3, 4 e 5 cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações, por motivo imputável ao senhorio, ou, no caso do direito real de habitação duradoura, por acordo das partes, extingue-se o direito às reduções das taxas aí previstas, com efeitos desde

o início do contrato ou renovação, devendo os titulares dos rendimentos, no ano da cessação do contrato, proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago com base na taxa aplicável à duração efetivamente decorrida, acrescida de juros compensatórios".

5 - Contudo, no caso de ser celebrado um novo contrato há que ter em conta o disposto no n.º 23 do artigo 72.º do Código do IRS, aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, nos termos do qual os contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 01-01-2024, não poderão beneficiar da redução das taxas previstas nos n.ºs 3 a 5, caso a respetiva "renda mensal exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos nas tabelas 1 e 2 do anexo i à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho".