

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: 26024, com despacho de 2024-12-05, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente obter Informação Vinculativa sobre o enquadramento jurídico-tributário dos rendimentos prediais decorrentes do contrato de arrendamento celebrado com empresas.

O PEDIDO:

O requerente, na qualidade de proprietário dos prédios, celebrou dois "contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais" com as empresas "X, S.A." e "Y, S.A."

O contrato de arrendamento celebrado com a empresa "X, S.A." estabelece o prazo de duração de 5 anos, com início em xx-xx-2019 e termo em xx-xx-2024, passível de renovação por períodos de um ano, e o contrato de arrendamento celebrado com a empresa "Y, S.A." estabelece o prazo de 3 anos, com início em xx-xx-2017, o qual se renovou em xx-xx-2020, por igual período de 3 anos e, em xx-xx-2023 renovou-se novamente até xx-xx-2026, sendo passível de renovação por períodos de um ano.

Destinando-se os contratos de arrendamento a fins de habitação permanente dos funcionários das locatárias, solicita esclarecimento sobre a tributação dos rendimentos prediais derivados destes contratos.

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 e, posteriormente pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, passou a prever taxas distintas de tributação para os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional e para outros rendimentos prediais.

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 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 aos contratos de arrendamento verifica-se que:

- Contrato de arrendamento com a empresa "X, S.A.":
 - . o locatário é uma pessoa coletiva, a empresa "X, S.A.";
 - . o objeto locado corresponde a uma fração autónoma de imóvel;
 - . o contrato é intitulado como "contrato de arrendamento com prazo certo";
 - . o arrendamento é feito pelo período de cinco anos, com início em xx-xx-2019 e termo em xx-xx-2024, com renovações automáticas e sucessivas de um ano;
 - . a renda mensal no primeiro ano do contrato é de xxx e, no segundo e seguintes é de xxy .
 - . "o local arrendado destina-se à habitação de pessoas identificadas e autorizadas pela inquilina, mantendo-se a inquilina plena e exclusivamente responsável perante o senhorio pela utilização e gozo do imóvel";
 - . foi junta uma declaração emitida pela empresa onde é referido que "O local arrendado destina-se exclusivamente à habitação permanente de pessoas identificadas e autorizadas pela inquilina, com as quais mantém relações no âmbito da atividade comercial de prestação de serviços de call center".

- Contrato de arrendamento com a empresa "Y, S.A.":
 - . o locatário é uma pessoa coletiva, empresa "Y, S.A.";
 - . o objeto locado corresponde a uma fração autónoma de imóvel;
 - . o contrato é intitulado como "contrato de arrendamento para habitação com prazo certo";
 - . o arrendamento é feito pelo período de três anos, com início em xx-xx-2017, renovando-se automaticamente por períodos iguais e sucessivos;
 - . a renda mensal é de xxx ;
 - . "o destino do arrendado é exclusivamente o de habitação de trabalhadores da segunda outorgante, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso";
 - . foi junta uma declaração emitida pela empresa onde é referido que "O local arrendado destina-se exclusivamente à habitação permanente de trabalhadores da declarante".

6 - A questão a dirimir tem a ver com o facto de os contratos referirem que o arrendamento tem fins habitacionais e os arrendatários serem pessoas coletivas, às quais é dada autorização para que, no locado, possam permanecer pessoas singulares, sem especificar uma pessoa singular em concreto.

7 - A habitação é um uso das pessoas singulares pois uma pessoa coletiva não habita onde quer que seja. Sendo a habitação inseparável da pessoa singular, em princípio, faltarão à pessoa coletiva, naturalmente, capacidade para nele intervir como arrendatária.

8 - Contudo, a doutrina civilística reconhece que não deverá negar-se à pessoa coletiva legitimidade negocial para realizar um arrendamento a favor de terceiro, não afetando tal incapacidade a suscetibilidade de uma pessoa coletiva adquirir de arrendamento, para habitação, um prédio ou parte de prédio destinado a ser ocupado por uma pessoa física com ela relacionada e por determinação sua e conhecida no momento da celebração do contrato.

9 - Uma vez que os contratos de arrendamento celebrados entre o requerente e as pessoas coletivas não evidenciam que o arrendamento se destina à habitação permanente de uma pessoa (singular) determinada antes referindo, em termos genéricos, que se destina à "habitação de pessoas identificadas e autorizadas pela inquilina" e à "habitação de trabalhadores da inquilina", não se pode considerar que se trata de contratos de arrendamento para habitação e, como tal, beneficiarem da tributação à taxa autónoma de 25%, prevista no n.º 2 do artigo 72.º do Código do IRS e,

muito menos, das reduções de taxa, previstas nos n.ºs 3, 4 e 5, aplicáveis aos contratos de arrendamentos para habitação permanente.

10 - Assim se conclui que os rendimentos prediais decorrentes dos contratos de arrendamento em análise 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, podendo, por opção do titular, ser englobados nos termos do n.º 13 do mesmo artigo.