

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.72º - Taxas especiais
- Assunto: Contrato de arrendamento habitacional celebrado com pessoa coletiva - redução de taxa
- Processo: 26047, com despacho de 2024-05-02, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
É proprietária de uma habitação secundária que pretende arrendar;
O imóvel será arrendado a um jovem casal, de origem estrangeira, e será essa a sua habitação em Portugal, local onde pretendem residir por um longo período;
Um dos elementos do casal tem uma empresa e pretende que o contrato seja feito em nome da empresa - EMPRESA XX - UNIPessoal, LDA.

Tendo em conta os factos antes enunciado, vem questionar se ao fazer um contrato de arrendamento de longa duração (de 5 anos) com a empresa poderá beneficiar da redução de taxa de IRS prevista no nº 3 do artigo 72º do Código do IRS.

INFORMAÇÃO

1. A Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, que aprova medidas no âmbito da habitação, veio alterar o artigo 72º do Código do IRS, mais concretamente na tributação dos rendimentos prediais, relativamente a contratos de arrendamento de longa duração para habitação permanente.

2. Assim, os nºs 2, 3, 4 e 5 do artigo 72º do Código do IRS passaram a dispor, respetivamente, que:

"Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional, incluindo os referidos na alínea b) do nº 5 do artigo 8º, são tributados à taxa autónoma de 25%";

"Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 10 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de dois pontos percentuais, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10 pontos percentuais";

"Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de 15 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma";

"Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma".

3. Por outro lado, nos termos do nº 20 do artigo 72º do Código do IRS, sempre que os contratos de arrendamento previstos nos nºs 3, 4 e 5 cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações, extingue-se o

direito às reduções de taxa aí previstas, com efeitos desde o início do contrato, mas apenas quando a cessação seja por motivo imputável ao senhorio.

4. Assim, quando se está perante um contrato de arrendamento para habitação permanente celebrado em 2024 e com a duração de cinco anos, entende-se que aos rendimentos prediais decorrentes do mesmo é aplicável uma redução de 10 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma, desde que cumpridos os requisitos previstos na lei, não sendo relevante para o efeito o facto de o arrendatário ser uma pessoa coletiva.

5. Mas, da consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira, verifica-se que foi comunicado um contrato de arrendamento não habitacional, com início em 2024-03-01 e termo em 2025-03-01, tendo como locatário a empresa - EMPRESA XX - UNIPessoal, LDA.

6. Deste modo, não se verificam cumprimentos os requisitos para beneficiar de qualquer redução de taxa previstas nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 72.º do Código do IRS, e sendo um contrato de arrendamento não habitacional, estarão sujeitos a tributação em sede de IRS à taxa autónoma de 28%, ao abrigo da alínea e) do n.º 1 do mesmo artigo.

7. Face ao exposto, conclui-se que, tendo em conta o contrato comunicado à Autoridade Tributária e Aduaneira, mediante a declaração Modelo 2 do Imposto do Selo, os rendimentos prediais decorrentes desse contrato estão sujeitos a IRS à taxa autónoma de 28%, conforme estabelecido na alínea e) do n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS.