

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.72º - Taxas especiais
- Assunto: Rendimentos prediais - contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 01-01-2024, em que a renda mensal excede os limites gerais de preço por tipologia e em função do concelho em que se localiza o imóvel
- Processo: 26156, com despacho de 2024-08-28, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre qual o valor máximo de renda que pode contratar, em 2024, para poder beneficiar da taxa de redução de tributação dos rendimentos prediais constante do n.º 3 do artigo 72.º do Código do IRS.
Está em causa uma fração autónoma localizada no concelho de Vila Nova de Gaia, distrito do Porto.

INFORMAÇÃO

1 - A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, e a Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, introduziram alterações ao artigo 72.º do Código do IRS, na parte respeitante à tributação dos rendimentos prediais: i) passou a prever-se taxas distintas para rendimentos derivados do arrendamento habitacional (25%) e restantes rendimentos prediais (28%); ii) eliminou-se a redução da taxa para os contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a dois anos e inferior a cinco anos; iii) alterou-se as reduções da taxa para contratos de duração superior a cinco anos (n.ºs 3 a 5).

2 - Outra alteração consubstanciou-se no aditamento do n.º 23, nos termos do qual:
"O disposto nos n.ºs 3 a 5 não se aplica a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja 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.

3 - Tratando- de um contrato de arrendamento com uma duração igual ou superior a cinco e inferior a dez anos, aplicar-se-á a taxa de redução de 10 pontos percentuais, ou seja, a taxa de tributação corresponderá a 15%, desde que a renda mensal não exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, de acordo com a supra referida legislação.

4 - Consultada a Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, alterada pela Portaria n.º 53/2024, de 19 de fevereiro, designadamente o Anexo I, a que se refere o artigo 2.º, que estabelece : os "Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia, na modalidade habitação, aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível são os que resultam das tabelas seguintes, em função do concelho onde se localiza o alojamento", verificamos, de acordo com a Tabela I (Concelhos por escalão), que se trata de um concelho (Vila Nova de Gaia) que se insere no escalão E3 e, de acordo com a Tabela II (Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia, em euros, por escalão), que tratando-se de um imóvel com a tipologia T2, o limite da renda mensal previsto é de

600,00 .

5 - Assim se conclui, que o requerente para beneficiar, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 72.º do Código do IRS, da redução em 10 pontos percentuais da taxa de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de contrato de arrendamento para habitação permanente celebrado em 2024, terá que estabelecer uma renda mensal que se situe abaixo de 900,00 .