

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: 26669, 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 é proprietário de um imóvel e celebrou um contrato de arrendamento, com data de início em 01-03-2024, válido por um ano e renovável por iguais períodos, submetido no Portal das Finanças, em 15-03-2024.

Tendo o contrato a duração de um ano, solicita informação sobre se o benefício fiscal do artigo 74.º-A do EBF se mantém no caso de:

- a) Ocorrerem renovações automáticas do contrato celebrado;
- b) Não ocorrendo as renovações automáticas, vier a celebrar novo contrato com outro inquilino em 01-03-2025.

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 - Dos elementos juntos pelo requerente (cópia do Pedido de Cessação de Atividade - Alojamento Local, processada pelo Turismo de Portugal, I.P., bem como da cessação da atividade na Autoridade Tributária e Aduaneira) comprova-se que a data da cessação da exploração do Alojamento Local foi posterior a 31-12-2022, não se encontrando comprovada a data do início da mesma.

6 - A comprovar-se que em 31-12-2022 o imóvel em causa, objeto do contrato de arrendamento para habitação permanente, celebrado em 01-03-2024, estava registado e afeto a alojamento local, entende-se que o requerente terá direito a beneficiar da isenção de IRS prevista no artigo 74.º-A do EBF porquanto, uma das exigências é a de que o imóvel tenha estado registado e afeto a alojamento local até 31 de dezembro de 2022.

7 - Assim se conclui que os rendimentos prediais decorrentes do contrato de arrendamento celebrado em 01-03-2024 poderão aproveitar da isenção de IRS prevista no artigo 74.º-A do EBF, podendo aproveitar igualmente desta isenção as renovações do contrato que venham a ocorrer.

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 74.º-A do EBF esta isenção de IRS é aplicável aos rendimentos obtidos até 31 de dezembro de 2029.

8 - Ocorrendo a cessação do contrato e a celebração de um novo contrato em 2025, a isenção não será aplicável a este novo contrato porquanto a lei diz expressamente que o benefício é aplicável a contratos de arrendamento para habitação permanente celebrados e registados até 31 de dezembro de 2024.