

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.8º - Rendimentos da categoria F
- Assunto: Renda de máquina ATM instalada em loja comercial
- Processo: 26791, com despacho de 2024-10-15, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- É proprietária de uma loja sobre a qual celebrou contrato de arrendamento com o mesmo inquilino há 5 anos;
 - Há 2 anos o arrendatário decidiu instalar, na aludida loja, uma ATM numa das vitrines, tendo sido acordado o pagamento de ...,00 durante a permanência daquela máquina;
 - Em abril de 2024 procedeu ao aumento da renda, incidindo esse aumento sobre a renda (da loja) acrescida do montante devido pela ATM;
 - O inquilino discorda que o aumento da renda incida sobre o montante devido pela ATM, uma vez que esta importância, pela sua natureza provisória (vigora apenas durante a permanência daquela máquina - ATM) não poderá ser havida como renda. Nesse sentido, requer a emissão de informação vinculativa questionando se o montante acrescido ao contrato de arrendamento no montante de ...,00, referente à colocação da ATM, constitui uma compensação a título de renda e se tal valor releva para o cálculo do montante da atualização anual da renda.

INFORMAÇÃO

1. Resulta do probatório, em concreto do documento particular da alteração ao contrato de arrendamento, designadamente no ponto 1.1 que "a renda mensal é objeto de atualização extraordinária e temporária, livremente estipulada e acordada por senhoria e Inquilina, sendo aumentada no montante de ...,00, com efeitos retroativos a xx.07.2022 - passando, assim a cifrar-se no montante mensal de x.xxx,96. Este acréscimo mensal de ... euros apenas subsistirá até ao primeiro dia do mês seguinte àquele em que a SEGUNDA OUTORGANTE haja retirado a máquina "ATM" externa que atualmente se encontra colocada e instalada na fachada principal da fração autónoma arrendada e haja reposto a aludida fachada principal no estado em que se encontrava anteriormente àquela instalação e colocação. As atualizações anuais da renda sucessiva e legalmente devidas efetuar-se-ão tendo em consideração o valor base da renda, ao qual acrescerá este valor extraordinário de ...,00 (ou seja, em 2023, a renda mensal passará a cifrar-se em xxx,00, tido em consideração o coeficiente legal aplicável de 2% de atualização, acrescida de ...,00, perfazendo o valor global mensal de x.xxx,96)";
2. O artigo 8º do Código de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, doravante CIRS, sob a epígrafe "Rendimentos da categoria F", determina no n.º 1 que "Consideram-se rendimentos prediais as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B."
3. Por seu turno, determina o n.º 2 do preceituado artigo que "São havidas como rendas:

- a) As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência;
- b) As importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado;
- c) A diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio;
- d) As importâncias relativas à cedência do uso, total ou parcial, de bens imóveis, para quaisquer fins especiais, designadamente publicidade;
- e) As importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal;
- f) As importâncias relativas à constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários, ainda que vitalícios, sobre prédios rústicos, urbanos ou mistos;
- g) As indemnizações que visem compensar perdas de rendimentos desta categoria;
- h) As importâncias relativas aos contratos de direito real de habitação duradoura."

4. O conceito fiscal de renda, por ser mais extenso, não coincide com o conceito de renda no âmbito do direito civil, nesse sentido veja-se o Acórdão do TCA Sul de 30-09-2019 - Processo n.º 1119/09.8BELRA, "A renda, para efeitos civis, enquanto elemento constitutivo do contrato de arrendamento, é uma prestação retributiva, periódica, pela qual o arrendatário executa o cumprimento da obrigação em que fica constituído por força do referido contrato e que consiste no pagamento ao senhorio de um preço pelo direito temporário de uso e fruição da coisa imóvel arrendada. No entanto, à semelhança do que ocorre com outras situações de índole tributária, o legislador fiscal acolheu para efeitos de IRS um conceito de renda mais amplo, considerando rendimentos prediais, não só as rendas propriamente ditas, como são as resultantes de um contrato de arrendamento, mas também outras realidades económicas que não se enquadram na referida noção de renda, ainda que algumas delas possam ser também relativas à cedência do uso de um prédio ou de parte dele. É neste sentido que são também havidas como rendas, as importâncias recebidas pela prestação de serviços relacionados com a cedência do uso do prédio ou de parte dele, pelo aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no prédio arrendado ou pela cedência de imóveis para fins especiais, como a publicidade."

5. Assim, a renda é não só uma contrapartida pela cedência do uso, quer total quer parcial, dos bens imóveis, mas também dos serviços a associados a esta cedência, incluindo outras situações elencadas no n.º 2 do artigo 8º do CIRS.

6. Não obstante este acréscimo de ...,00 poder ser temporário ou provisório e vigorar apenas durante o tempo em que se mostrar colocada e instalada a máquina ATM, tal temporalidade não determina que deixe de configurar um rendimento havido como uma "renda", para efeitos fiscais, estando inclusivamente sujeito à retenção na fonte de 25% nos termos do art.º 101º n.º 1, alínea e) do CIRS.

7. Em suma, independentemente do carácter provisório, tal montante é havido como renda para efeitos fiscais, nos termos do artigo 8º n.º 2 do CIRS.

8. Mais se refira que não cabe no escopo de uma informação vinculativa aferir se os valores contratados pelas partes, devidos pela instalação de uma máquina ATM, estarão abrangidos pelas atualizações anuais das rendas.