

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.51º - Despesas e encargos
- Assunto: Despesas e encargos - Pagamento de indemnização a inquilino por renúncia onerosa de posição contratual
- Processo: 27280, com despacho de 2025-03-12, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre o âmbito de aplicação da alínea a) do n.º 1 do artigo 51.º do Código do IRS, referente a "Despesas e encargos" que podem acrescer ao valor de aquisição para efeitos da determinação das mais-valias sujeitas a imposto.

### FACTOS:

O requerente refere que é cabeça-de casal da herança de xxx, e contitular do imóvel correspondente ao artigo matricial urbano xxx, da União de Freguesias de xxx, concelho de xxx.

O imóvel tem dois andares, um deles devoluto e outro arrendado, no qual vigora um contrato de arrendamento desde xx-xx-xxxx e que, pela lei atual, não pode passar para o NRAU. Trata-se de um imóvel antigo a necessitar de muitas obras.

Não tendo resultado as tentativas de alienação do imóvel por causa da existência do contrato de arrendamento, pondera realizar um acordo com o locatário para que este renuncie à sua posição contratual mediante o pagamento de uma indemnização.

Questiona, assim, se uma eventual indemnização ao locatário como forma de colocar fim ao contrato, pode ser considerada como encargo no âmbito da categoria G, nos termos do disposto no artigo 51.º, n.º 1 - alínea a) do Código do IRS.

### INFORMAÇÃO:

1 - Após as alterações ao Código do IRS introduzidas pela Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro, o artigo 51.º n.º 1 - alínea a) passou a dispor o seguinte:

"n.º 1- Para a determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem:

a) Os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação, bem como a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º;"

2 - Assim, nos termos do disposto no artigo 51.º, n.º 1 - alínea a) do Código do IRS, para a determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acresce, designadamente, a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS.

3 - No "Projeto da Reforma do IRS", datado de setembro de 2014 e, que fundamentou as alterações ao imposto que se vieram a verificar com a publicação da Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro, ficou referido o seguinte:

"Despesas e encargos"

"A par com o que, como já referimos, acontece no âmbito das mais-valias de partes sociais e de outros valores mobiliários, também no caso das mais-valias imobiliárias se regista um regime injustificadamente restritivo ao nível das despesas elegíveis para efeitos da determinação destas mais-valias, pois a lei exclui a dedutibilidade de gastos efetiva e necessariamente suportados para a respetiva obtenção.

Com o objetivo de assegurar uma tributação mais justa, que atenda à real capacidade contributiva, entende-se que deve ser alargado o leque de despesas a considerar na determinação das mais e menos-valias, passando a incluir as indemnizações comprovadamente pagas pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos relativos a bens imóveis."

4 - Assim, desde que a indemnização, por cessação do contrato de arrendamento, se encontre comprovadamente paga ao locatário/inquilino, poderá a mesma ser considerada como elegível para efeitos do estabelecido no artigo 51.º, n.º 1 - alínea a) do Código do IRS.

5 - E, para o efeito, deve o pagamento da referida indemnização ser sustentado por acordo escrito entre as partes, bem como, por documento de quitação que, sem quaisquer dúvidas, permita identificar o valor da mesma, os intervenientes no negócio e o imóvel em causa e deverá ser inscrita no anexo G, no campo Despesas e Encargos, da Declaração Modelo 3, do ano da alienação do imóvel.

6 - Na esfera jurídica do locatário a indemnização tem enquadramento na alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º do Código do IRS.