

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.72º - Taxas especiais
- Assunto: Rendimentos prediais - Contrato de arrendamento com fins habitacionais celebrado com empresa (inquilino) - taxa de tributação
- Processo: 27569, com despacho de 2024-12-30, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto a contrato de arrendamento habitacional celebrado com duração superior a 5 anos, em que o inquilino é pessoa coletiva. Ou seja, pretende saber se pode beneficiar da redução da taxa de IRS prevista no nº 3 do artigo 72º do Código do IRS, de modo a ser tributado à taxa de 15% ao invés da taxa geral de 25%.  
Para o efeito, o requerente junta o referido contrato de arrendamento que, na terceira cláusula, inclui a identificação dos colaboradores da empresa que irão habitar no apartamento.

### INFORMAÇÃO

1.A Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, e a Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro, introduziram alterações ao artigo 72.º do Código do IRS, no sentido de estabelecer uma redução da taxa especial de tributação dos rendimentos prediais, diferenciada em função da duração dos contratos de arrendamento para habitação permanente, ou das suas renovações.

2.Da leitura do contrato junto ao pedido, verifica-se que o imóvel urbano objeto de locação pertence à União de Freguesias de M....., possuindo o artigo matricial nº 6xxx Fração K.

3.Da consulta à respetiva matriz predial verifica-se a afetação deste imóvel à Habitação.

4.Por consulta ao "contrato de arrendamento para habitação a termo certo" anexo ao pedido, verifica-se que a requerente, na qualidade de locadora, celebrou um contrato de arrendamento habitacional com a entidade ABC (parte arrendatária). Estabelece a Cláusula Terceira do contrato de arrendamento o seguinte:

"1. O presente arrendamento destina-se exclusivamente para habitação dos funcionários da Parte Arrendatária, nomeadamente: X ... e a esposa.

2. A Parte Arrendatária não pode dar outro uso ou destino, sob pena de resolução do presente contrato. A Parte Arrendatária não pode sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, por qualquer outra forma os direitos deste arrendamento, ou dar destino diferente ao mesmo sem consentimento da Parte Proprietária, por escrito e devidamente reconhecido.

3. A eventual substituição dos funcionários citados no item 1 supra, por motivo de desligamento da empresa, deverá ser submetida previamente à Parte Proprietária"

5.O contrato foi celebrado em 08-11-2024, pelo prazo de 5 anos e 23 dias, com início em 08-11-2024 e termo em 30-11-2029, renovando-se automaticamente por períodos sucessivos de 1 ano, caso não venha a ser denunciado por nenhuma das partes contratantes.

6. Assim, em face dos elementos disponíveis, entende-se que a requerente pode beneficiar da aplicação da redução da taxa prevista no n.º 3 do artigo 72.º do Código do IRS, relativamente aos rendimentos prediais derivados do contrato de arrendamento que celebrou com a sociedade ABC.