

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.72º - Taxas especiais

Assunto: Rendimentos prediais - Contrato de arrendamento de longa duração celebrado com empresa - Redução de taxa

Processo: 27608, com despacho de 2025-06-06, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Vem o requerente solicitar informação vinculativa referindo que celebrou um contrato de arrendamento para habitação permanente. Inicialmente o contrato não era classificado como de longa duração (5 anos), mas recentemente efetuou uma alteração contratual, com vista a estender a duração do contrato, transformando-o em contrato de longa duração, tendo comunicado esta alteração à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

Mais refere que, com vista a aferir se a alteração contratual se mostrava devidamente registada e validada, questionou a AT nesse sentido. Foi à AT remetida a adenda que formaliza a alteração do contrato, peticionando ainda o requerente se, com aquela alteração contratual, beneficiaria da redução da taxa de IRS aplicável ao contrato de longa duração, para habitação permanente.

Refere que, em resposta ao seu pedido, a AT o informou que a comunicação da alteração contratual se mostrava devidamente registada, e que a atribuição do benefício depende do cumprimento dos requisitos legais, tendo-lhe remetido para a consulta da informação vinculativa (PIV) n.º 26024.

Pelo exposto, pretende ser informado formalmente no sentido de saber:

- 1) Se a AT reconhece formalmente a alteração contratual como válida e devidamente implementada no sistema tributário e se será notificado da aceitação ou rejeição da alteração comunicada;
- 2) Requer confirmação se, com o contrato agora qualificado como de longa duração, terá automaticamente direito à redução da taxa de IRS, aplicável a arrendamentos para habitação permanente;
- 3) Mais requer confirmação se o ponto 4 da PIV 26024, que menciona que o tipo de entidade do arrendatário não é relevante quando o contrato é para habitação permanente, se aplica também ao seu caso;

Assim, requer uma pronúncia específica sobre a aplicabilidade da redução de taxa de IRS, no seu caso concreto, considerando que o arrendamento é para habitação permanente e celebrado com pessoa singular, um esclarecimento detalhado sobre os procedimentos necessários para verificar da alteração no sistema tributário e, caso aplicável, o reconhecimento do benefício fiscal.

INFORMAÇÃO

1. O pedido de informação vinculativa circunscreve-se, por um lado, à validação e aceitação por parte da AT relativamente às alterações do contrato de arrendamento submetidas no portal das finanças, e por outro, conhecer se perante um contrato de arrendamento de habitação permanente com pessoa coletiva, tal lhe permite beneficiar da redução da taxa de IRS relativa às rendas auferidas por força desse arrendamento.

2. No que concerne ao registo no portal das finanças dos contratos de arrendamento e das suas alterações, informa-se que, naquela plataforma, deverão ser registados os elementos extraídos dos contratos de arrendamento celebrados entre as partes, senhorio e arrendatário, incumbindo à AT a liquidação do imposto de selo devido.
3. As alterações contratuais realizadas pelos contraentes e registadas no portal pelo proprietário ou autorizado, não culmina em qualquer declaração de aceitação por parte da AT, porquanto esta última apenas lhe incumbe, no âmbito do exercício das suas funções, a liquidação do imposto, e não a vinculação ou aceitação do determinado pelas partes contratuais, em prol do princípio da liberdade contratual entre as partes (senhorio e inquilino).
4. A fim de aferir se a alteração foi submetida com sucesso, o contribuinte poderá emitir o documento comprovativo da alteração constante da Modelo 2, em www.portaldasfinancas.gov.pt, no separador de Serviços /Arrendamento/Contratos/Consultar contratos/ Ver Contrato.
5. Consultada a base de dados de imposto de selo de arrendamento, constata-se a existência de registo de contrato habitacional (permanente) celebrado com uma pessoa coletiva, em concreto com a empresa xxxx, que figura como inquilino, do imóvel inscrito na matriz urbana sob o artigo xxxx da freguesia de L., do concelho do L., que iniciou a sua vigência contratual em 01.05.2023;
6. Da mesma consulta informática verifica-se registada a alteração contratual a 02.12.2024, constando como termo de vigência 01.05.2028, e com produção de efeitos de alteração a 01.01.2024;
7. No que respeita à aplicação da taxa de IRS aos contratos de arrendamento, determina o artigo 72º, n.º 1 alínea e) do Código do IRS que: "1- São tributados à taxa autónoma de 28 %: e) Os rendimentos prediais não previstos no número seguinte", determinando o n.º 2 que "Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional, incluindo os referidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 8.º, são tributados à taxa autónoma de 25 %"
8. Por seu turno, determina o n.º 3 do art.º 72º do Código do IRS que "Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 10 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de dois pontos percentuais, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10 pontos percentuais".
9. Ora, desde logo convém esclarecer que o contrato de arrendamento destinado à habitação, permanente ou não, está destinado a pessoas singulares, isto é, o fim habitação está circunscrito a inquilinos constituídos por pessoas singulares, sendo que as pessoas coletivas não habitam onde quer que seja.
10. Não obstante o exposto, a doutrina civilista reconhece que não poderá negar-se à pessoa coletiva a legitimidade negocial para realizar um arrendamento a favor de terceiro, não afetando tal incapacidade a suscetibilidade de uma pessoa coletiva vir a adquirir um arrendamento, para habitação, de um prédio, ou parte de prédio destinado a ser ocupado por uma pessoa física com ela relacionada e por determinação sua e conhecida no momento da celebração do contrato. Porém a habitação é inseparável da pessoa singular.

11. No caso em apreciação, da adenda e consulta ao portal das finanças, verifica-se que o contrato de arrendamento foi celebrado entre o requerente, pessoa singular, e uma pessoa coletiva, não estando evidenciado que o mesmo se destine à habitação de uma pessoa singular determinada, pelo que não se pode considerar que se trate de um contrato habitacional, e como tal, desde logo, não poderá beneficiar da taxa de tributação autónoma de 25%, prevista no n.º 2 do artigo 72º do Código do IRS, e muito menos das reduções de taxa previstas nos n.ºs 3, 4. e 5 no mesmo artigo, aplicáveis aos contratos de arrendamento para habitação permanente.

12. No que respeita à questão da aplicação do ponto 4 do PIV 26024 ao caso em análise, esclarece-se desde já que o requerente identificou incorretamente o número da informação vinculativa, dado o ponto 4 a que se refere é o relativo à PIV 26047, na qual juntou ao pedido de informação vinculativa, e não conforme erradamente enuncia o n.º 26024;

13. Ora, na informação vinculativa n.º 26047 o objeto tem que ver com um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, distinto do daqui em análise, e conforme tem vindo a ser exposto na presente informação, o contrato de arrendamento pode ser celebrado com pessoa coletiva, mas a finalidade de habitação é exclusiva de pessoa singular, conforme decorre da lei.

14. Ademais, e conforme já referido, as pessoas coletivas têm legitimidade para celebrar contratos de arrendamento para fins habitacionais, com vista a ser ocupado por pessoa física com ela relacionada, certo é que, quando falamos em habitação, este fim, é exclusivo de pessoa singular;

15. Mais, decorre do n.º 1 do art.º 160º do Código Civil que "A capacidade das pessoas coletivas abrange todos os direitos e obrigações necessários ou convenientes à prossecução dos seus fins", determinando o n.º 2 que "excetuam-se os direitos e obrigações vedados por lei ou que sejam inseparáveis da personalidade singular", como é o caso da habitação que é inseparável da pessoa singular;

16. Assim, temos que concluir que os rendimentos prediais em apreço serão tributados a uma taxa autónoma de 28%, nos termos do artigo 72º, n.º 1 alínea e) do Código do IRS, podendo o titular do rendimento, querendo, englobar tais rendimentos, nos termos do n.º 13 do aludido artigo.