

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.8º - Rendimentos da categoria F
- Assunto: Rendimentos prediais derivados da constituição do direito de superfície - Retenção na fonte
- Processo: 28115, com despacho de 2025-12-23, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Vem a requerente solicitar Informação Vinculativa sobre o enquadramento jurídico-tributário aplicável a direitos de superfície que celebre, nomeadamente as obrigações tributárias decorrentes de contratos em que esteja em causa a transmissão do direito de superfície.

FACTOS:

A requerente pretende constituir direitos de superfície a seu favor por determinado período (por exemplo 20, 30 ou 50 anos), o que será realizada a título oneroso, sendo que o preço acordado poderá ser pago integralmente no ato da escritura ou ao longo de vários anos.

Os proprietários dos imóveis (urbanos ou rústicos) sobre os quais pretendem constituir os direitos de superfície tanto podem ser pessoas singulares como coletivas.

Pretende confirmar se a constituição de um direito de superfície nos referidos moldes configura uma mais-valia ao abrigo do artigo 10.º do Código do IRS, caso em que a requerente não se encontra obrigada a efetuar a retenção na fonte sobre os rendimentos.

INFORMAÇÃO:

1 - De acordo com o disposto na alínea f) do n.º 2 do artigo 8.º do Código do IRS, consideram-se como rendas, as importâncias relativas à constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários, ainda que vitalícios, sobre prédios rústicos, urbanos ou mistos.

2 - Tem sido entendimento da Administração Tributária que, tratando-se da constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários (20, 30 ou 50 anos) que é o caso do direito de superfície, e não da sua alienação, os rendimentos serão de considerar rendimentos prediais (categoria F), nos termos do disposto na alínea f) do n.º 2 do artigo 8.º do Código do IRS, devendo, para o efeito, o sujeito passivo inscrever na declaração de rendimentos, no respetivo anexo F, as importâncias pagas ou colocadas à disposição.

3 - De acordo com o disposto no artigo 72.º, n.º 1, alínea e) do Código do IRS, os rendimentos prediais não decorrentes de arrendamento habitacional, são tributados à taxa autónoma de 28%, podendo, no entanto, ser englobados por opção do respetivo titular residente em território português, conforme previsto no n.º 13 do citado artigo.

4 - No que concerne à retenção na fonte, estabelece a alínea e) do n.º 1 do artigo 101.º do Código do IRS que, as entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada são obrigadas a reter imposto, mediante aplicação, aos rendimentos ilíquidos de que sejam devedores, no caso, rendimentos prediais, de uma taxa de 25%.

5 - Assim, porque a requerente é uma entidade que dispõe de contabilidade organizada, encontra-se a mesma obrigada a reter imposto, mediante aplicação aos rendimentos em causa, à taxa de 25%, quer o pagamento seja efetuado integralmente no ato da

escritura, quer seja efetuado ao longo dos anos.

6 - Não estando em causa um contrato de arrendamento, os proprietários não estão obrigados a efetuar qualquer registo no Portal das Finanças nem a emitir os recibos de renda, devendo, apenas, emitir à empresa superficiária um documento de quitação.

7 - Sendo este o entendimento genérico da Administração Tributária nas situações analisadas, informa-se que só perante a análise em concreto de um contrato de constituição do direito de superfície se poderá realizar um enquadramento jurídico-tributário aplicável à situação concreta.