

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.72º - Taxas especiais
- Assunto: Rendimentos prediais - Arrendamento de imóvel a empresa para habitação permanente do sócio-gerente - redução da taxa de tributação
- Processo: 28246, com despacho de 2025-06-13, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa esclarecendo o seguinte:
- É proprietária do imóvel sito na Rua P., em Lisboa;
 - Que celebrou um contrato de arrendamento com a sociedade B., para habitação permanente do seu sócio-gerente J.;
 - Que o contrato de arrendamento foi celebrado a xx.xx.2024, tendo início a xx.xx.2024 e com duração de 5 anos;
 - Mais refere que, no contrato de arrendamento celebrado, ficou clausulado que o imóvel é destinado ao arrendamento de habitação permanente do sócio-gerente não podendo este dar outro destino, sob pena de resolução de contrato.

Entende a requerente que a taxa a aplicar aos rendimentos prediais decorrentes deste contrato, deve poder beneficiar da redução dos 10 pontos percentuais, conforme disposto no n.º 3 do artigo 72º do Código do IRS, na taxa autónoma de 25%, aplicável a contratos de arrendamento para fins de habitação permanente e com duração igual ou superior a 5 anos, tendo em conta a lei n.º 3/2019, de 09.01, e a lei n.º 119/2019, de 18.09, que introduziu alterações às taxas de rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para Habitação permanente ou suas renovações, bem como às alterações introduzidas pela lei n.º 56/2023, de 06/10, que atribuiu distintas taxas atento à qualificação de contrato para fins habitacionais ou não habitacionais

INFORMAÇÃO

1. O pedido de informação vinculativa circunscreve-se à questão da redução da taxa de tributação de rendimentos prediais, de contratos de arrendamento de longa duração, celebrado com pessoa coletiva, para fins habitacionais permanente do sócio gerente, identificado no contrato, com a duração de 5 anos;
2. 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 sociedade B., que figura como inquilino, do imóvel inscrito na matriz urbana sob o artigo x da freguesia de A., do concelho do Lisboa, que iniciou a sua vigência contratual em xx.xx.2024, com termo a xx.xx.2029, registado no portal das finanças com o n.º x;
3. Da leitura do contrato de arrendamento junto ao presente pedido de informação vinculativa, a requerente e a pessoa coletiva supra identificada celebraram um contrato de arrendamento nos termos do artigo nº 1064º e seguintes do Código Civil, doravante CC, sendo o segundo outorgante (pessoa coletiva) o inquilino, ou parte locatária;
4. Resulta ainda que a finalidade no contrato, resultante do articulado contratual, 2ª

clausula, que o imóvel se destina a habitação permanente da parte locatária, nomeadamente do seu sócio-gerente, J., não lhe podendo ser dado outro destino para além do expressamente consignado neste contrato, sob pena de resolução do mesmo, resultando na 3ª clausula que o contrato que este tem início a xx.xx.2024 e o seu termino a xx.xx.2029, sendo nele expresso que se trata de um contrato de longa duração, e que o mesmo não se renovará por períodos seguintes, salvo acordo entre ambas as partes, tendo sido determinada uma renda mensal de 1.650,00;

5. Da consulta ao sistema informático verifica-se que a pessoa coletiva em causa tem sede na T., na freguesia de C., concelho de L., e o sócio gerente tem domicílio fiscal sito na rua P. (que é o local do imóvel locado);

6. A lei nº 3/2019, de 09.01, e posteriormente a Lei nº 119/2019 de 18.09, vieram alterar o artigo 72º do Código de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, com vista a criar condições favoráveis à celebração de novos contratos de arrendamento, ou à renovação dos existentes, por períodos longos, prevendo a redução da taxa especial de tributação dos rendimentos prediais, em função da duração desses contratos de arrendamento.

7. Por seu turno, o artigo 4º da lei nº 3/2019, de 09.01, previa ainda que os termos em que se verificariam as reduções de taxas seriam objeto de regulamentação por parte do Governo, tendo a mesmo vindo a ser concretizada pela Portaria nº 110/2019, de 12.04, que entrou em vigor no dia seguinte à sua publicação e com produção de efeitos a 01.01.2019;

8. Por sua vez, o artigo 2º da Portaria nº 110/2019, determinava que "o direito à redução das taxas previstas nos n.º 2, 3, 4 e 5 do artigo 72º do Código do IRS, dependia da verificação dos respetivos pressupostos, devendo o titular dos rendimentos prediais dos contratos em causa, para o efeito de comprovação dos mesmos: a) Observar a obrigação de comunicação do contrato de arrendamento e suas alterações, mediante a declaração modelo 2, para efeitos de imposto do selo; b) Comunicar à AT a identificação do contrato de arrendamento em causa, com data de início e respetiva duração, bem como comunicar as renovações contratuais subsequentes e respetiva duração, no Portal das Finanças, até 15 de fevereiro do ano seguinte; c) Comunicar à AT a data de cessação dos contratos de arrendamento abrangidos por este regime, bem como a indicação do respetivo motivo da cessação, no Portal das Finanças, até 15 de fevereiro do ano seguinte."

9. No que respeita à aplicação da taxa de IRS, aos contratos de arrendamento, determina o artigo 72º n.º 1 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, pela redação dada pela lei 56/2023, de 06/10, 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 %"

10. Por seu turno, determina o n.º 3 do artigo 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", conforme redação dada pela Lei nº 56/2023.

11. Ora, desde logo convém esclarecer que o contrato de arrendamento destinado à habitação, permanente ou não, está destinada 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, sendo que em princípio faltará a estas últimas a capacidade como intervir como arrendatária.

12. 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.

13. Mais, decorre do n.º 1 do artigo 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;

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. Ora, no caso sub judice, resulta que o contrato de arrendamento foi celebrado entre o requerente, pessoa singular, e uma pessoa coletiva, evidenciando formalmente que o mesmo se destina à habitação de uma pessoa singular determinada, no caso em apreço do sócio gerente da pessoa coletiva, cuja morada fiscal, domicílio apresenta idêntica localização do bem imóvel locado;

16. Não obstante o exposto, uma vez que o contrato de arrendamento em novembro de 2024, teremos ainda que atender à determinação legal, plasmada, no n.º 23 do artigo 72º do Código do IRS, que estipula que "O disposto nos n.ºs 3 a 5 não se aplica a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda mensal exceda em 50 % os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos nas tabelas 1 e 2 do anexo i à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.", conforme estipula o n.º 23 do artigo 72º do Código do IRS.

17. Voltando ao caso em análise, verificando-se que a tipologia do imóvel é T3, localizado no concelho de Lisboa, o limite geral de preço de renda insere-se no escalão E6 da Portaria nº 176/2019, correspondendo a 1.375,00;

18. Ora, no contrato de arrendamento a renda contratualizada é de 1.650,00, não se verificando que ultrapasse em 50% do limite geral, pelo que poderá beneficiar da redução da taxa do n.º 3 do artigo 72º do Código do IRS

19. De referir ainda que, conforme determina o n.º 20 do artigo 72º do Código do IRS, "Sempre que os contratos de arrendamento previstos nos n.ºs 3, 4 e 5 cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações, por motivo imputável ao senhorio, ou, no caso do direito real de habitação duradoura, por acordo das partes, extingue-se o direito às reduções das taxas aí previstas, com efeitos desde o início do contrato ou renovação, devendo os titulares dos rendimentos, no ano da cessação do contrato, proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago com base na taxa aplicável à duração efetivamente

decorrida, acrescida de juros compensatórios".

CONCLUSÃO

Face ao já exposto, dado que a pessoa singular a quem se destina a habitação permanente está devidamente identificada na vinculação contratual (sócio-gerente), deverá entender-se que o locador poderá beneficiar da taxa de tributação autónoma de 25%, prevista no n.º 2 do artigo 72º do Código do IRS, com a redução de taxa de 10 pontos percentuais prevista no n.º 3, no mesmo artigo, ou seja, aos rendimentos em causa será de aplicar a taxa de 15%.