

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.72º - Taxas especiais

Assunto: Rendimento predial - Contrato de arrendamento habitacional celebrado com empresa - redução de taxa

Processo: 28573, com despacho de 2025-06-06, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente obter informação vinculativa quanto às reduções das taxas de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, previstas no artigo 72.º do Código do IRS.

Refere a requerente que, na qualidade de proprietária de um prédio que identifica, celebrou "contrato de arrendamento urbano para fim habitacional de prazo certo" com a empresa "xxxx, Lda", no qual é referido expressamente que o imóvel em causa se destina "a habitação permanente de x alunos da parte locatária", tendo o seu início em 01 de setembro de 2023 e é estabelecido pelo prazo de 6 anos.

Uma vez que tal contrato de arrendamento se iniciou após o ano de 2019, tendo duração superior a cinco anos, entende a requerente ser de aplicar a redução de taxa prevista no artigo 72.º, n.º 3 do Código do IRS.

Destinando-se o contrato de arrendamento a fim de habitação permanente dos alunos da locatária, solicita o esclarecimento da AT quanto à questão enunciada e a confirmação de proposta de enquadramento jurídico-tributária apresentada, no sentido de ser aplicável a tal contrato a redução da taxa prevista no artigo 72.º, n.º 3 do Código do IRS.

INFORMAÇÃO

1 - O regime de reduções de taxa aplicáveis aos rendimentos derivados de contratos de arrendamento para habitação permanente constante do artigo 72.º do Código do IRS foi introduzido no Código do IRS pela Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, e pela Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro.

2 - Com vista ao esclarecimento de dúvidas, a AT publicou o Ofício-Circulado n.º 20217/2020, de 5 de fevereiro, onde se clarificou que "as alterações produzem efeitos a partir de 01-01-2019 e aplica-se a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais, bem como às renovações dos contratos de arrendamento verificadas a partir de 1 de janeiro."

3 - O artigo 72.º do Código do IRS sofreu novas alterações através da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro e, posteriormente, da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, passando a prever taxas distintas de tributação para os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional e para outros rendimentos prediais.

4 - Para os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional o n.º 2 do artigo 72.º do Código do IRS prevê uma tributação à taxa autónoma de 25% e, ainda, reduções nesta taxa em função da duração do contrato de arrendamento para

habitação permanente, desde que superior a cinco anos.

5 - Para os outros rendimentos prediais a alínea e) do n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS prevê uma tributação à taxa autónoma de 28%.

6 - Para esclarecimento das questões de interpretação suscitadas por estas alterações, a AT publicou o Ofício-Circulado n.º 20268/2024, de 12 de março, que, no seu ponto I - iii) clarifica as questões relacionadas com a respetiva aplicação temporal.

7 - Da análise do contrato de arrendamento celebrado pela requerente, verifica-se que:

- o locatário é uma pessoa coletiva - "xxxx, Lda";
- o objeto locado corresponde ao artigo urbano nº xxxx, da freguesia de A., do concelho do P.;
- o contrato é intitulado como "contrato de arrendamento urbano para fim habitacional com prazo certo";
- o arrendamento é feito pelo período de seis anos, com início em 01-09-2023, com renovações automáticas no fim do prazo;
- a renda mensal é de 1.xxx,00 €.
- "o local arrendado destina-se a habitação permanente de x alunos da parte locatária", conforme consta no respetivo contrato de arrendamento;

8 - No presente pedido, a questão prévia a dirimir relaciona-se com o facto de o contrato referir que o arrendamento tem fins habitacionais e o arrendatário ser uma pessoa coletiva, à qual é dada autorização para que, no locado, possam permanecer pessoas singulares, sem especificar uma pessoa singular em concreto.

9 - A habitação é um uso das pessoas singulares pois uma pessoa coletiva não habita onde quer que seja. Sendo a habitação inseparável da pessoa singular, em princípio, faltarà à pessoa coletiva, naturalmente, capacidade para nele intervir como arrendatária.

10 - Contudo, a doutrina civilística reconhece que não deverá negar-se à pessoa coletiva legitimidade negocial para realizar um arrendamento a favor de terceiro, não afetando tal incapacidade a suscetibilidade de uma pessoa coletiva adquirir de arrendamento, para habitação, 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.

11 - Uma vez que o contrato de arrendamento celebrado entre a requerente e a pessoa coletiva arrendatária não evidencia que o arrendamento se destina à habitação permanente de uma pessoa (singular) determinada, antes referindo, em termos genéricos, que se destina à " habitação permanente de x alunos da parte locatária", entendemos não poder considerar que se trata de contrato de arrendamento para habitação e, como tal, não pode beneficiar da tributação à taxa autónoma de 25%, prevista no n.º 2 do artigo 72.º do Código do IRS e, muito menos, das reduções de taxa, previstas nos n.ºs 3, 4 e 5, aplicáveis aos contratos de arrendamentos para habitação permanente.

12 - Assim se conclui que os rendimentos prediais decorrentes do contrato de arrendamento em análise serão tributados à taxa autónoma de 28%, de acordo com o disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS, podendo, por opção do titular, ser englobados nos termos do n.º 13 do mesmo artigo.