

## 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: 28753, com despacho de 2025-07-08, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa esclarecendo o seguinte:
- É proprietário do imóvel sito na Rua X, em Lisboa, que pretende arrendar;
  - Tenciona celebrar contrato de arrendamento com a empresa P., cujo único sócio-gerente irá utilizar o imóvel em causa para sua habitação própria e permanente;
  - O contrato terá a duração de 10 anos. A renda mensal acordada é de 1.450,00 euros. O imóvel corresponde a um T3 (tipologia com três quartos), destinado à habitação própria e permanente do único sócio-gerente da empresa arrendatária e da sua esposa.

Entende o requerente que a taxa a aplicar aos rendimentos prediais decorrentes deste contrato, deve poder beneficiar da redução dos 15 pontos percentuais, conforme disposto no n.º 4 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 10 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.
2. A lei n.º 3/2019, de 09.01, e posteriormente a Lei n.º 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.
3. Por seu turno, o artigo 4º da lei n.º 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 mesma vindo a ser concretizada pela Portaria n.º 110/2019, de 12.04, que entrou em vigor no dia seguinte à sua publicação e com produção de efeitos a 01.01.2019.
4. Por sua vez, o artigo 2º da Portaria n.º 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."

5. 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 %."

6. Por seu turno, determina o n.º 4 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 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de 15 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma", conforme redação dada pela Lei nº 56/2023.

7. 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 faltarão a estas últimas a capacidade como intervir como arrendatária.

8. 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.

9. 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 "exceção-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.

10. 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.

11. O requerente afirma que virá a celebrar contrato de arrendamento com uma pessoa coletiva, pelo que, caso no mesmo venha a ser evidenciado, formalmente, que o imóvel respetivo se destinará à habitação de uma pessoa singular determinada (com identificação nominativa do sócio gerente da pessoa coletiva), poderá beneficiar da redução de taxa de IRS aqui em apreciação.

12. Não obstante o exposto, 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.

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

14. Assim, caso no contrato de arrendamento a renda contratualizada venha a ser inferior ao valor de 2.062,50 euros (o requerente indica que a renda que virá a ser contratualizada será de 1.450,00 euros), poderão os respetivos rendimentos beneficiar da redução da taxa do n.º 4 do artigo 72º do Código do IRS.

15. 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, caso a pessoa singular que vier a ocupar o imóvel em causa o afete à sua habitação permanente; caso tal afetação esteja devidamente expressa na vinculação contratual respetiva e se a renda mensal contratada vier a respeitar o limite de 2.062,50 euros, 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 15 pontos percentuais prevista no n.º 4, no mesmo artigo, ou seja, aos rendimentos em causa será de aplicar a taxa de 10%.