

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.72º - Taxas especiais
Assunto:	Taxa de IRS aplicável a rendimentos prediais decorrentes de contrato de arrendamento celebrado com uma pessoa coletiva quando não é identificada a pessoa singular que ocupa o locado
Processo:	30248, com despacho de 2026-06-15, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	O requerente solicita Informação Vinculativa sobre o enquadramento jurídico-tributário dos rendimentos prediais decorrentes do contrato de arrendamento celebrado com a empresa "XXX, S.A."

O PEDIDO:

O requerente, na qualidade de proprietário de um imóvel, celebrou um contrato de arrendamento, registado com o n.º xxx - "contrato de arrendamento para fins habitacionais (com duração determinada) com a empresa "XXX, S.A.". O contrato é celebrado pelo prazo de cinco anos, com início em 01-01-2026 e término em 31-12-2026, com a renda mensal de xxx,xx € e destina-se, de acordo com a cláusula 2ª. "Pelo presente contrato, os primeiros outorgantes dão de arrendamento à segunda outorgante, unicamente para fins habitacionais de seus colaboradores, que nunca poderão exceder o número de 3 (três) em simultâneo, não podendo esta sublocar ou ceder o locado, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, sem consentimento expreso e por escrito dos primeiros outorgantes".

Como tal, o requerente registou o contrato como "contrato de arrendamento habitacional (não permanente)".

Tendo surgido dúvidas sobre a tributação dos rendimentos obtidos e da taxa de retenção na fonte aplicável, solicita esclarecimentos sobre estes aspetos.

INFORMAÇÃO:

1 - O artigo 72.º do Código do IRS, com as últimas alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, passou a prever taxas distintas de tributação para os rendimentos prediais consoante a qualificação do arrendamento como habitacional ou não habitacional.

2 - Para os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento não habitacional a alínea e) do n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS prevê uma tributação à taxa autónoma de 28%.

3 - Para os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional o n.º 2 do artigo 72.º do Código do IRS prevê uma tributação à taxa autónoma de 25%, prevendo, ainda, nos n.ºs 3, 4 e 5, no caso de arrendamento para a habitação permanente, reduções nesta taxa em função da duração do contrato, desde que igual ou superior a cinco anos.

4 - De acordo com o disposto no n.º 13 do artigo 72.º do Código do IRS, em ambos os tipos de contrato, o titular dos rendimentos residente em território português pode optar pelo englobamento dos rendimentos.

5 - A questão a dirimir tem a ver com o facto de o contrato referir que o arrendamento tem fins habitacionais e o arrendatário ser uma pessoa coletiva, que irá utilizar o imóvel para alojamento dos seus colaboradores. Vejamos:

6 - 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, faltará à pessoa coletiva, naturalmente, capacidade para nele intervir como arrendatária.

7 - 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.

8 - Uma vez que o contrato de arrendamento celebrado entre a requerente e a pessoa coletiva "XXX, S.A." não evidencia que o arrendamento se destina à habitação de uma pessoa (singular) determinada, antes referindo, em termos genéricos, que se destina "unicamente a fins habitacionais dos seus colaboradores, que nunca poderão exceder o número de 3", não podemos considerar que se trata de um contrato de arrendamento habitacional e, como tal, beneficiar da tributação à taxa autónoma de 25%, prevista no n.º 2 e, muito menos, das reduções de taxa, previstas nos n.ºs 3, 4 e 5, todos do artigo 72.º do Código do IRS, aplicáveis aos contratos de arrendamentos para habitação permanente.

9 - 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.

10 - A taxa de retenção na fonte aplicável aos rendimentos é de 25% de acordo com o disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 101.º do Código do IRS.