

NOVIDADES FISCAIS

ALTERAÇÕES NO IRS SOBRE RENDIMENTOS PREDIAIS

Aprovada a regulamentação à possibilidade de redução de taxa de tributação autónoma aplicável a rendimentos prediais, no sentido da sua limitação a contratos devidamente registados junta a AT.

Vasco Carvalho Marques, Sócio
vasco.marques@tfra.pt

João Pedro Russo, Consultor
joao.russo@tfra.pt

Nuno Paz, Advogado Estagiário
nuno.paz@tfra.pt

Com a Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, o Código do IRS passou a prever diversas possibilidades de redução da taxa autónoma geralmente aplicável a rendimentos prediais (e.g., resultantes do arrendamento de imóveis, para fins habitacionais ou outros) advenientes de contratos de média ou longa duração. Assim, e para estes casos, a taxa de 28% passou a poder ser substituída por taxas reduzidas de:

- 26%, relativamente a contratos de arrendamento com duração igual ou superior a 2 anos e inferior a 5 anos. A presente redução de 2% é ainda aplicada a todas as renovações subsequentes com igual duração, até um limite mínimo de 14%;
- 23%, relativamente a contratos de arrendamento com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos. A presente redução de 5% é ainda aplicada a todas as renovações subsequentes com igual duração, até um limite mínimo de 14%;
- 14%, relativamente a contratos de arrendamento com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos. Não é prevista qualquer possibilidade de aplicação desta redução de taxa a renovações subsequentes;
- 10%, relativamente a contratos de arrendamento com duração superior a 20 anos. À semelhança do sucedido com a redução anterior, não é prevista qualquer possibilidade de aplicação desta redução de taxa a renovações subsequentes.

Destinando-se a previsão destes incentivos à promoção do arrendamento de natureza essencialmente habitacional que corresponda às necessidades de habitação de longo prazo da maioria das famílias portuguesas, através da Portaria n.º 110/2019, de 12 de abril, veio o Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais prever um conjunto de requisitos que, regulamentando o disposto no Código do IRS, fazem depender a concessão destes incentivos da verificação cabal dos pressupostos deste regime, i.e., a existência regular de um contrato de arrendamento de média ou longa duração.

Assim, e nos termos dos artigos 2.º e 3.º daquela Portaria, reputa-se necessário ao aproveitamento deste regime, que:

26%, relativamente a contratos de arrendamento com duração igual ou superior a 2 anos e inferior a 5 anos. A presente redução de 2% é ainda aplicada a todas as renovações subsequentes com igual duração, até um limite mínimo de 14%;

- O senhorio comunique, à Autoridade Tributária e Aduaneira, qualquer celebração, novação tributável ou cessação dos respetivos contrato de arrendamento, liquidando o Imposto do Selo devido aquando destes factos, nos termos legais aplicáveis. No que a esta obrigação diz respeito, cumpre salientar que a mesma é ainda complementada por uma obrigação de manutenção dos comprovativos de pagamento do Imposto do Selo devido, nos termos gerais aplicáveis;
- Em complemento dos comprovativos referidos no ponto anterior, sejam igualmente mantidos todos os contratos de arrendamento celebrados e, bem assim, todos os documentos comprovativos da existência, novação e cessação da relação jurídica de arrendamento de médio ou longo prazo que esteja em causa.

Em suma, esta Portaria, cuja entrada em vigor é fixada em 1 de janeiro de 2019, visa, em última análise, dotar a Autoridade Tributária e Aduaneira da informação necessária à validação dos pressupostos existenciais do regime de incentivos fiscais ao arrendamento de média e longa duração resultantes da Lei n.º 3/2019.

PORTUGAL

Lisboa

Av. da República 32 - 4.º Esq.

1050-193 Lisboa

T +351 217 815 660

F +351 217 815 679

E lawfirm@tfra.pt

Funchal

Av. do Infante 8, Edifício Executivo

2.º Andar, Sala K

9000-060 Funchal – Madeira

T +351 291 202 400

F +351 291 237 188



/ Teixeira de Freitas, Rodrigues & Associados | TFRA