

## 2-58 Tributação do património e taxas administrativas

A titularidade do direito de propriedade sobre o locado, sujeita o senhorio a tributação, sobre o património e ainda a taxas administrativas avulsas.

### 2-58.1 Imposto municipal sobre imóveis

O proprietário do locado ao arrendá-lo pode beneficiar de isenção de pagamento das taxas de IMI previstas no n.º 1 do art.º 112.º CIMI<sup>(472)</sup>.

O art.º 42.º n.º 3 do Estatuto dos Benefícios Fiscais<sup>(473)</sup> isenta do pagamento de IMI, nos termos da tabela a que se refere o n.º 5 desse artigo, os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições referidas na parte final do n.º 1, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.

Para efeitos de concessão e cessação da isenção, aplicam-se os n.ºs 4, 5 e 6 do art.º 41.º do dito Estatuto (cf. art.º 42.º n.º 6 EBF), mas se o destino de arrendamento ocorrer após o decurso do prazo nele previsto, a isenção iniciar-se-á a partir do ano imediato, inclusive, ao da verificação de tais pressupostos, cessando, todavia, no ano em que findaria se a afectação a habitação própria e permanente ou o destino a arrendamento se tivessem verificado nos 6 meses imediatos ao da conclusão da construção, da ampliação, melhoramentos ou aquisição a título oneroso.

A isenção não é aplicável quando os prédios ou parte de prédios tiverem sido construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso por entidades que tenham o domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, excepto se o valor anual da renda contratada for igual ou superior ao montante correspondente a 1/15 do valor patrimonial do prédio arrendado (cf. n.º 8 do art.º 42.º do EBF).

Além disso, a isenção só pode ser reconhecida duas vezes ao mesmo sujeito passivo ou agregado familiar (n.º 9 do mesmo artigo).

A tabela a que se refere o art.º 42.º n.º 5 do EBF determina os valores seguintes, constantes do art.º 46.º n.º 2, para o ano de 2009 resultantes das alterações produzidas pelo art.º 3.º da L 64/2008, de 05/09<sup>(474)</sup>, já aplicável às isenções em que o período de 6 ou 3 anos do benefício, ainda está vigente ou se extinguiu no ano de 2008.

Valor tributável (em euros)	Período de isenção (em anos)
Até 157 500	8
Mais de 157 500 e até 236 250	4

<sup>(472)</sup> Ref. JusNet 110/2003

<sup>(473)</sup> Ref. JusNet 35/1989

<sup>(474)</sup> Ref. JusNet 2371/2008



## 2-58.2 ARRENDAMENTO URBANO: EFEITOS

O problema dos prédios devolutos há mais de 1 ano, para quais o art.º 112.º n.º 3 CIMI prevê uma sujeição a uma duplicação do valor da taxa, fica fora da matéria dos efeitos do contrato de arrendamento. Devoluto é, de acordo com o art.º 1.º n.º 1 DL 159/2006, de 08/08<sup>(475)</sup>, o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupado.

Contudo, não se considera devoluto o prédio urbano ou fracção autónoma destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio ou durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios (art.º 3.º als. a) e b) 1 DL 159/2006, de 08/08). Essa informação terá de ser feita pelo sujeito passivo de IMI, *maxime* o proprietário senhorio (cf. art.º 8.º CIMI), em sede de exercício do direito de audição prévia (cf. art.º 4.º n.º 2 DL 159/2006, de 08/08).

2

### 2-58.2 Taxas autárquicas

Consoante o município, o senhorio poderá ter de pagar taxas autárquicas de saneamento, esgotos, serviço de incêndios ou outras.

### 2-59 Tributação dos rendimentos

Os rendimentos tendo por causa o contrato de arrendamento, tanto do lado senhorio, como do lado do arrendatário, estão sujeitos a IRS em sede de categoria F (rendimentos prediais) prevista no art.º 1.º n.º 1 CIRS<sup>(476)</sup>. Identicamente estão sujeitas a IRC no caso de pessoa colectiva.

#### 2-59.1 Rendimentos do senhorio

Do lado do senhorio estão sujeitos a tributação os seguintes rendimentos, conforme o constante do art.º 8.º n.º 2 als. a) e b) CIRS:

- a) Importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência (al) a):
  - i) Renda mensal;
  - ii) Retribuição (eventual) paga ao senhorio pela autorização de alteração do objecto do contrato de arrendamento;
- b) Importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado (al) b)).

O art.º 41.º n.ºs 1 e 2 CIRS manda que daqueles rendimentos brutos deverá ser deduzido o valor das despesas documentadas com:

- a) Manutenção e conservação do imóvel, incluindo o pagamento de IMI;

<sup>(475)</sup> Ref. JusNet 1543/2006

<sup>(476)</sup> Ref. JusNet 69/1988



- b) O IMI que incida sobre o valor dos prédios ou parte de prédios cujo rendimento tenha sido englobado;
- c) Taxas autárquicas de saneamento, esgotos ou outras;
- d) Encargos de conservação, fruição e outros suportados como condómino.

## 2-59.2 Rendimentos do inquilino

Do lado do inquilino estão sujeitos a tributação os seguintes rendimentos que se podem integrar no art.º 8.º n.º 2 als. a) e c) CIRS<sup>(477)</sup>:

- a) Importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência (al) a));
- b) A diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio (al) c)).

O inquilino pode deduzir, ao abrigo do art.º 41.º n.º 1 CIRS, o valor das despesas documentadas com manutenção e conservação do imóvel, mas parece que não pode deduzir os encargos de conservação, fruição e outros<sup>(478)</sup>, visto não ser o condómino, diríamos. Já a diferença entre a renda recebida pelo sublocador e a renda paga por este não beneficia de qualquer dedução (cf. art.º 41.º n.º 3 CIRS).

## 2-59.3 Pagamento

O IRS deve ser pago até ao dia 30 de Junho do ano seguinte à percepção dos rendimentos (cf. art.º 97.º n.º 1 al. a) CIRS conjugado com o art.º 77.º al. b) primeira parte CIRS).

No entanto, o IRS do senhorio deve ser retido na fonte pelo inquilino que tenha contabilidade organizada, abatendo o valor da taxa mais baixa de imposto, i.e., 15 % (cf. art.ºs 68.º e 101.º n.º 1 CIRS).

## 2-59.4 Deduções

O contrato de arrendamento permite a dedução à colecta de imposto de certos encargos com imóveis, conforme o art.º 78.º n.º 1 al. g) CIRS<sup>(479)</sup>.

Segundo o art.º 85.º n.º 1 CIRS esses encargos são nomeadamente dedutíveis à colecta 30% dos seguintes encargos relacionados com imóveis situados em território português:

- a) Juros e amortizações de dívidas contraídas com a aquisição, construção ou beneficiação de imóveis para habitação própria e permanente ou arrendamento deviadamente comprovado para habitação permanente do arrendatário, com excepção das amortizações efectuadas por mobilização dos saldos das contas poupança-habitação, até ao limite de € 527,99 (mas não aplicável quando os encargos sejam devidos a favor de entidade residente em país, território ou região, sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria

<sup>(477)</sup> Ref. JusNet 69/1988

<sup>(478)</sup> RUI MARQUES, JusPrático IRS 2009, p. 302.

<sup>(479)</sup> Ref. JusNet 69/1988

do Ministro das Finanças, e que não disponha em território português de estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis);

- 2**
- b) Prestações devidas em resultado de contratos celebrados com cooperativas de habitação ou no âmbito do regime de compras em grupo, para a aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente ou arrendamento para habitação permanente do arrendatário, devidamente comprovadas, na parte que respeitem a juros e amortizações das correspondentes dívidas, até ao limite de € 527,99;
  - c) Importâncias, líquidas de subsídios ou participações oficiais, suportadas a título de renda pelo arrendatário de prédio urbano ou da sua fracção autónoma para fins de habitação permanente, quando referentes a contratos de arrendamento celebrados a coberto do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo DL 321-B/1990, de 15/10<sup>(480)</sup>, ou pagas a título de rendas por contrato de locação financeira relativo a imóveis para habitação própria e permanente efectuadas ao abrigo deste regime, na parte que não constituem amortização de capital, até ao limite de € 527,99.

As deduções referidas nos n.ºs 1 e 2 deste art.º 88.º CIRS não são cumulativas.

---

<sup>(480)</sup> Ref. JusNet 63/1990