

CEJ - Seminário sobre Arrendamento Urbano

Arrendamento e Direito Fiscal

Paula Rosado Pereira

Professora da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

15 de abril de 2016



Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

Tributação em **IRS** dos rendimentos derivados do arrendamento, quando auferido por pessoas singulares:

- Rendimentos prediais - Categoria F (art. 8º CIRS)
- Rendimentos empresariais e profissionais - Categoria B, se forem imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais (art. 3º, nº 2 a) CIRS)
- Rendimentos empresariais e profissionais - Categoria B, se o contribuinte optar pela tributação no âmbito desta categoria (art. 3º e art. 4º, nº 1 n) CIRS)



Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

Rendimentos prediais

Art. 8.º do CIRS

- Consideram-se rendimentos prediais as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares
- Quando estes não optarem pela tributação na Cat. B (Reforma do IRS).



Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

Rendimentos prediais

Art. 8.º do CIRS

São tidas como rendas:

- ✓ As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência
- ✓ As importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado

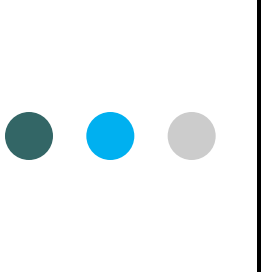


Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

São ainda tidas como rendas:

- ✓ A diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio
- ✓ As importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal
- ✓ As importâncias relativas à cedência do uso, total ou parcial, de bens imóveis, para quaisquer fins especiais, designadamente publicidade

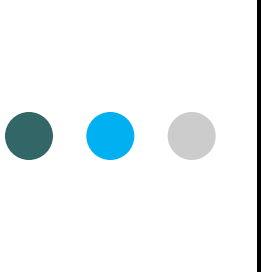


Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

Rendimentos prediais (Categoria F)

- Evolução do regime de tributação das rendas
- Razões subjacentes à alteração do paradigma de tributação dos rendimentos prediais



Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

Rendimentos prediais (Categoria F)

- Tributação especial (art. 72º, nº 1 e) CIRS)
- Taxa de tributação autónoma de 28%
- Englobamento opcional (art. 72º, nº 8 CIRS) – condições e efeitos do englobamento
- A questão da venda do imóvel: mais-valia imobiliária - rendimento da Categoria G – tributável em 50% (art. 43º, nº 2)



Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

Rendimentos prediais (Categoria F)

Dedução de gastos (art. 41º CIRS)

- Alargamento do universo das despesas dedutíveis aos rendimentos prediais, com a Reforma do IRS
- Não depende de opção pelo englobamento



Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

Rendimentos prediais (Categoria F)

Dedução de gastos (art. 41º CIRS)

- ❖ Dedução relativa a cada prédio ou parte de prédio
- ❖ Dedutibilidade de todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir os rendimentos prediais
- ❖ Exclusão: Gastos de natureza financeira, depreciações, os gastos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração
- ❖ Despesas da fração com o condomínio
- ❖ Imposto Municipal sobre Imóveis
- ❖ Imposto do Selo



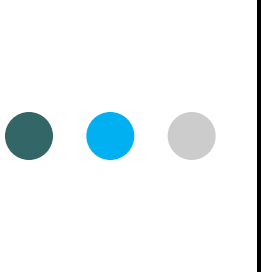
Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

Rendimentos prediais (Categoria F)

Dedução de gastos (art. 41º CIRS)

- ❖ Podem ainda ser deduzidos gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento, relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que entretanto o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento



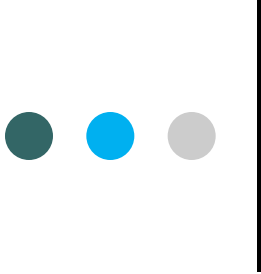
Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

Rendimentos prediais (Categoria F)

Dedução de perdas (art. 55º, nº 1 b) e nº 8 CIRS)

- Reporte para os 6 anos seguintes, mas com requisitos relativos à continuidade de geração de rendimentos cat. F dos prédios geradores dos gastos (em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, nos 5 anos seguintes aos gastos)
- Dedução aos rendimentos líquidos positivos da mesma categoria
- Não depende de opção pelo englobamento



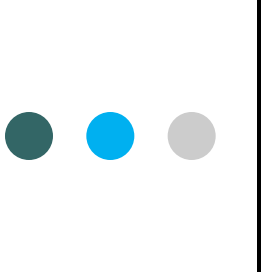
Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

Rendimentos prediais (Categoria F)

Retenções na fonte

- Condições da substituição tributária (art. 101º, nº 1 CIRS)
- Retenção na fonte de carácter não liberatório
- Taxa de retenção de 25% (art. 101º, nº 1 e) CIRS)
- Dispensas de retenção (art. 101º- B, n.ºs 1 a), 2 e 3 CIRS)



Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

Rendimentos empresariais e profissionais (Categoria B)

- Inclusão das rendas na Categoria B (art. 3º CIRS)
- Taxas gerais progressivas do IRS
- Englobamento obrigatório
- Dedução de gastos
- Dedução de perdas
- A questão da venda do imóvel: mais-valias imobiliárias - tributação de 100% do valor da mais-valia, no âmbito da Categoria B



Arrendamento e Direito Fiscal

- Tributação em sede de IRS

Rendimentos de imóveis - Opções de enquadramento

Categoria F – Rendimentos prediais

- ❖ Taxas especiais (tributação autónoma)
- ❖ Opção pelo englobamento

Categoria B – Rendimentos empresariais

(em virtude do poder de atração da Cat. B
ou através da opção introduzida pela Reforma do IRS)

- ❖ Taxas gerais progressivas do IRS
- ❖ Englobamento obrigatório

Efeitos do enquadramento ao nível:

- ❖ Da tributação do rendimento (taxas, deduções de gastos e de perdas);
- ❖ De uma possível venda do imóvel;
- ❖ Da afetação e desafetação do imóvel



Obrigada!

Paula Rosado Pereira

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
SRS Advogados