



Orçamento do Estado clarifica tributação do arrendamento habitacional

Introdução

Com a publicação da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, foi alterado o artigo 72.º do Código do IRS no sentido de se criarem condições favoráveis à celebração de novos contratos, ou à renovação de contratos existentes, por períodos longos, estabelecendo, assim, reduções da taxa autónoma de tributação do IRS prevista para os rendimentos prediais, em função da duração desses contratos de arrendamentos.

A Portaria n.º 110/2019, de 12 de abril veio depois regulamentar os termos e as condições de aplicação da redução das taxas do IRS.

As alterações da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro

Com publicação deste diploma legal, foi clarificado o regime fiscal do arrendamento de longa duração, restringindo-se este aos contratos para habitação permanente.

Esta era uma das dúvidas que estava por esclarecer desde que o regime fiscal do arrendamento de longa duração foi aprovado, através da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, na medida em que esta não excluía expressamente os contratos de natureza comercial.

Assim, aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 2 anos e inferior a 5 anos, é aplicada uma redução de dois pontos percentuais da respetiva taxa autónoma (28%) e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de dois pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais.

Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente celebrados com duração igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos, é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais da respetiva taxa autónoma e por cada renovação com



igual duração, é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais.

Quanto 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 catorze pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.

Finalmente, aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos, é aplicada uma redução de dezoito pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.

Nova clarificação constante da lei do OE 2020

As entidades que procedam à retenção na fonte dos rendimentos previstos no artigo 2.º-B, devem aplicar a taxa de retenção quer corresponda à totalidade dos rendimentos, incluindo os isentos, mas apenas à parte dos rendimentos que não esteja isenta, consoante se trate do primeiro, do segundo, ou do terceiro ano de rendimentos após a conclusão de um ciclo de estudos.

Os sujeitos passivos devem invocar, junto das entidades devedoras, a possibilidade de beneficiar do regime previsto no artigo 2.º-B, através da comprovação da conclusão de um ciclo de estudos.

Disposição transitória

A lei do Orçamento do Estado para 2020 contém uma norma que confere carácter interpretativo às alterações introduzidas pela Lei n.º 119/2019. O que significa isto? É a clarificação final que as alterações são aplicáveis a todo o ano de 2019, ou seja, nunca foi intenção do legislador aplicar a redução de IRS aos contratos de natureza comercial.

Esperemos que à terceira seja de vez e que agora sim, fique tudo esclarecido quanto à aplicação destas novas taxas reduzidas de IRS.

Abílio Sousa

IVOJOMA – Formação e Fiscalidade, Lda

Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 173, 3.º A,

4470-157 Maia | dsf.formacao@gmail.com