



## Regulamentação dos Incentivos fiscais ao arrendamento de longa duração

Portaria n.º 110/2019, de 12 de abril

### 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 regulamentar os termos e as condições de aplicação da redução das taxas do IRS.

### Alterações à taxa autónoma de IRS aplicável aos rendimentos prediais

A alínea e) do n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS, estipula que os rendimentos prediais são tributados à taxa autónoma de 28 %.

Com a publicação da referida lei esta taxa é reduzida nas seguintes circunstâncias:

- Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento 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 (passa de 28% para 26%); 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 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 (passa assim de 28% para 23%); e por cada



renovação com igual duração, é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais;

- Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento 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 (ou seja, de 28% para 14%);
- Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento com duração superior a 20 anos, é aplicada uma redução de dezoito pontos percentuais da respetiva taxa autónoma (fixando-se assim nos 10%).

### **Pressupostos de aplicação das taxas reduzidas**

O direito à redução de taxa previsto nos n.º 2, 3, 4 e 5 do artigo 72.º do Código do IRS depende da verificação dos respetivos pressupostos, devendo o titular dos rendimentos prediais dos contratos em causa, para efeito de comprovação dos mesmos:

- a) Observar a obrigação de comunicação do contrato de arrendamento e suas alterações, mediante a declaração modelo 2, para efeitos de imposto do selo;
- b) Comunicar à AT a identificação do contrato de arrendamento em causa, com data de início e respetiva duração, bem como comunicar as renovações contratuais subsequentes e respetiva duração, no Portal das Finanças, até 15 de fevereiro do ano seguinte;
- c) Comunicar à AT a data de cessação dos contratos de arrendamento abrangidos por este regime, bem como a indicação do respetivo motivo da cessação, no Portal das Finanças, até 15 de fevereiro do ano seguinte.

### **Obrigação de comprovar os elementos das declarações**

Para efeitos do disposto no artigo 128.º do Código do IRS, os titulares dos contratos abrangidos por este regime de redução de taxa devem dispor, nomeadamente, de:

- a) Contrato de arrendamento que fundamenta o direito ao regime;
- b) Comprovativo de cumprimento da obrigação da modelo 2 e do respetivo pagamento do imposto do selo;
- c) Outros documentos comprovativos da existência da relação jurídica de arrendamento, nos casos de inexistência de contrato escrito;
- d) Comprovativo da cessação do contrato de arrendamento.



### **Entrada em vigor e âmbito de aplicação**

Os efeitos fiscais do diploma produzem efeitos a 1 de janeiro de 2019.

Quanto ao âmbito de aplicação das reduções de taxa, tem sido colocada uma dúvida frequente que reside em saber se tal redução se aplica ou não a contratos de arrendamento não habitacional.

O preâmbulo da lei bem como o da portaria, estabelecem que o objetivo do diploma é estimular a oferta de habitação para arrendamento habitacional, contudo, as alterações efetuadas ao Código do IRS nada estipulam em relação a esta matéria.

Assim, é nossa opinião que na ausência de regra especificamente constante da lei, a redução de taxa aplicar-se-á a todo o tipo de contratos de arrendamento.

Por fim, é ainda de referir que estes incentivos não têm correspondência no IRC, sendo benefícios apenas aplicáveis em sede 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