



## As cauções nos contratos de arrendamento

### Enquadramento fiscal

#### Introdução

Nos contratos de arrendamento de imóveis é muito comum o senhorio exigir o pagamento de uma caução ao inquilino, equivalente, regra geral, ao valor de uma ou mais rendas.

Contudo, denota-se que existem muitas incertezas no momento do pagamento da caução relativamente ao enquadramento fiscal, quer em sede de IVA quer em sede de IRC e IRS, consoante se trate de uma pessoa coletiva ou pessoa singular.

Serve, assim, o presente informativo esclarecer as dúvidas existentes.

#### Conceito de caução

O normativo fiscal atualmente vigente em Portugal não estabelece uma definição de caução, neste sentido, recorre-se à noção adotada no Código Civil, conforme disposto no n.º 2 do artigo 11.º da Lei Geral Tributária.

Nestes termos, a caução constitui uma garantia especial que pode advir por imposição da lei, decisão judicial ou acordo entre as partes, sendo esta última modalidade a mais usual, conforme disposto no artigo 623.º e seguintes do Código Civil. Determina, ainda, o n.º 2 do artigo 1076.º do Código Civil que as partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações respetivas.

Desta forma, se depreende que a caução tem como objetivo principal garantir o cumprimento de obrigações futuras do inquilino, cuja quantia paga será restituída no final, salvo se houver lugar ao incumprimento de uma ou mais obrigações.



Contudo, por vezes, a noção de caução adotada pelos intervenientes no contrato de arrendamento não corresponde à noção prevista no Código Civil. Nestas situações a caução assume a característica de renda(s) antecipada(s), não se verificando a sua restituição no final do contrato pelo cumprimento das obrigações aí previstas. O que acontece é que neste caso a caução será descontada no valor da(s) renda(s) a pagar.

A distinção entre as duas noções de caução é de extrema importância dado o impacto inerente no enquadramento fiscal das mesmas.

### **Enquadramento fiscal em sede de IRC e IRS**

No sentido estrito da definição de caução, conforme contemplado no Código Civil, considera-se que a mesma não assume a natureza de rendimento.

Desta forma, os montantes recebidos pelo senhorio a título de caução como garantia do cumprimento das obrigações previstas no contrato de arrendamento, não serão considerados nem para efeitos de IRS nem para efeitos de IRC, consoante o senhorio se trate de pessoa singular ou de pessoa coletiva, respetivamente.

Note-se que neste cenário a caução será restituída no final do contrato, salvo incumprimento das obrigações e, por esse motivo, não fará sentido qualificar-se como rendimento dado que o senhorio não beneficia efetivamente de qualquer montante monetário. Além disso, se houver lugar ao incumprimento das obrigações, a caução não é restituída, mas terá como finalidade fazer face a prejuízos inerentes ao incumprimento que pode dever-se, entre outros, à falta de pagamento das rendas ou estragos no imóvel.

Em sentido oposto, no caso de a caução assumir a natureza de renda(s) antecipada(s), qualificar-se-ão como meras rendas para efeitos fiscais, ficando sujeitas ao regime geral dos rendimentos prediais:

- Senhorio é pessoa singular
  - Tributação em sede de IRS à taxa especial de 28%, com opção pelo englobamento, conforme previsto na alínea e) do n.º 1 conjugado com o n.º 8, ambos do artigo 72.º do Código do IRS.
  - Os rendimentos estão sujeitos a tributação no momento do recebimento.
  - Retenção na fonte à taxa de 25% quando o devedor dos rendimentos (inquilino) disponha ou deva dispor de contabilidade organizada.
- Senhorio é uma pessoa coletiva
  - Tributação em sede de IRC à taxa de 21%. A empresa pode beneficiar da taxa de 17% sobre os € 15.000,00 da matéria coletável, se a empresa se qualificar como micro ou pequena empresa.



- Os rendimentos estão sujeitos a tributação no momento da faturação.
- Retenção na fonte quando o devedor dos rendimentos (inquilino) seja sujeito passivo de IRC ou quando os mesmos constituam encargo relativo à atividade empresarial ou profissional de sujeitos passivos de IRS que possuam ou devam possuir contabilidade.

### **Enquadramento fiscal em sede de IVA**

O enquadramento das cauções em sede de IVA é idêntico ao exposto para efeitos de IRC e IRS. Assim, quando a caução assume a natureza de garantia para cumprimento das obrigações do devedor, é nossa opinião que tal valor fica fora do campo de incidência do IVA.

Por outro lado, se a caução constituir uma antecipação da(s) renda(s), qualifica-se como uma mera prestação de serviços nos termos do artigo 4.º do Código do IVA, ficando sujeita a IVA pelo regime geral.

A operação pode, ainda, beneficiar da isenção ao abrigo do n.º 29 do artigo 9.º do Código do IVA se não houver lugar a enquadramento em nenhuma das exceções aí previstas. No caso de um mero contrato de arrendamento para habitação aplica-se a isenção do n.º 29 do artigo 9.º do Código do IVA e, por conseguinte, a caução ficará sujeita a IVA, mas isenta.

**Abílio Sousa e**

**Mariana Sá**

**IVOJOMA – Formação e Fiscalidade, Lda**

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

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