



ANA ALVES

Consultora da Ordem
dos Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

Regime de arrendamento de longa duração

Com a publicação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro, foram introduzidas alterações legislativas aos vários códigos fiscais.

No que se refere ao Código sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), chamamos a atenção para a possibilidade da redução de taxa autónoma de IRS, restringindo-a aos rendimentos prediais, sendo introduzido um regime sancionatório em caso de não cumprimento dos contratos. O objetivo deste regime será o de estimular a oferta de arrendamento habitacional que responda às necessidades de habitação de longo prazo em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar em situação de estabilidade.

De acordo com o CIRS, os rendimentos prediais de longa duração são tributados à taxa autónoma de 28%, havendo a possibilidade de redução desta taxa de acordo com a duração do contrato e o cumprimento do mesmo.

A Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, veio criar 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. Com a publicação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro, o regime do arrendamento de longa duração é restringido aos contratos para habitação permanente e é introduzido um regime sancionatório em caso de cessação dos contratos antes de decorrido o seu prazo de duração ou das suas renovações.

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

Redução da taxa autónoma

Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente celebrados com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a dez 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.

Por sua vez, aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a dez anos e inferior a vinte anos é aplicada uma redução de catorze pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.

Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a vinte anos é aplicada uma redução de dezoito

pontos percentuais da respetiva taxa autónoma. Resumindo:

Duração do contrato arrendamento	Redução de taxa	Taxa a aplicar	Limite redução de taxa
>= 2anos < 5 anos	2%	26%	14%
>= 5 anos < 10 anos	5%	23%	14%
>= 10anos < 20 anos	14%	14%	n/a
= < 20 anos	18%	10%	n/a

O direito à redução de taxa previsto depende da verificação dos respetivos pressupostos, devendo o titular dos rendimentos prediais dos contratos em causa, para efeito de comprovação dos mesmos:

- Observar a obrigação de comunicação do contrato de arrendamento e suas alterações, mediante a declaração modelo 2, para efeitos de imposto do selo;
- 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;
- 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.

Os titulares dos contratos abrangidos por este regime de redução de taxa devem dispor, nomeadamente, de:

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

Assim, cumprindo com os requisitos estabelecidos, poderão os senhorios usufruir da redução da taxa estabelecida.

Sempre que estes contratos de arrendamento cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração estabelecidos ou das suas renovações, por motivo imputável ao senhorio, extingue-se o direito à redução da taxa prevista com efeitos ao início do contrato ou renovação.

Os titulares dos rendimentos devem, no ano da cessação do contrato, proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago, acrescida de juros compensatórios.

Destacamos que estas alterações entram em vigor já dia 1 de outubro de 2019 e aplicam-se aos novos contratos celebrados e às renovações dos contratos já existentes.