



ELSA MARVANEJO DA COSTA

Consultora da Ordem dos Contabilistas

Certificados (OCC)

comunicacao@occ.pt

Caução

No contexto dos contratos de arrendamento é frequente a imposição de uma caução. Basicamente, a caução é um montante entregue pelo inquilino ao senhorio, por imposição deste, como garantia, com o fim de assegurar o cumprimento das obrigações estipuladas no contrato de arrendamento e garantir a devolução do imóvel em bom estado no final do contrato. Neste artigo pretendemos clarificar o enquadramento contabilístico e fiscal das cauções uma vez que este pode ir além do seu conceito civil.

Conceito civil

O Código Civil prevê no seu artigo 1076.º que, havendo acordo escrito, o pagamento da renda pode ser antecipado por período não superior a dois meses. Além da antecipação das rendas está também previsto que as partes podem caucionar o cumprimento das obrigações respetivas, até ao valor correspondente a duas rendas.

Consideram-se rendimentos prediais (Categoria F) as rendas de prédios rústicos, urbanos e mistos colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B, conforme resulta do artigo 8º do Código do IRS.

Sendo que, qualificam-se como renda as importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência. Esta qualificação, embora prevista no Código do IRS aplica-se também em sede de IRC conforme remissão prevista no artigo 94º do Código do IRC.

Considerando-se que o rendimento disponibilizado a título de caução traduz-se, efetivamente, num acréscimo de valor ao património de quem cede o uso ou o gozo temporário do bem locado, associado e acordado em razão do contrato celebrado e com reflexos na sua capacidade contributiva, é de considerar a caução como renda para efeitos fiscais. Tem sido este o entendimento da Autoridade Tributária vertido em diversas doutrina administrativa.

Nesta linha de raciocínio, damos nota de que os valores pagos a título de caução são sujeitos a retenção na fonte (tal como a renda). Se a entidade pagadora possui ou deva possuir contabilidade organizada está obrigada a reter 25% do valor pago a título de caução e respetiva entrega

nos cofres do Estado, sem prejuízo das exclusões previstas na lei. Esta retenção funciona como pagamento por conta do imposto devido a final na ótica do beneficiário nesse período de tributação. Pelo que, caso no final do contrato de arrendamento esta seja devolvida ao inquilino, tal devolução deve ser pelo valor total, uma vez que a retenção já foi “utilizada” pela entidade.

Quando o proprietário é um particular

Os rendimentos prediais operam numa ótica de caixa, isto é, releva o momento do seu pagamento ou colocação à disposição dos respetivos titulares. Assim, o senhorio deve declarar a caução como rendimento predial no ano em que ocorre o seu recebimento, no Anexo F, nos termos gerais.

No caso de ocorrer a devolução da caução ao inquilino no final do contrato, a mesma é passível de ser considerada um gasto suportado e pago para o senhorio, no Anexo F, eventualmente na coluna “Outros”. Caso tenha havido lugar a retenção na fonte no momento do pagamento da caução, esta, aquando da sua devolução, não tem qualquer relevância, porquanto já foi considerada a título de “pagamento por conta”, no apuramento do imposto a pagar/ receber respeitante ao ano do recebimento da caução.

Quando o proprietário é pessoa coletiva

Num primeiro momento poderia entender-se que configurando a caução um passivo e não estando evidenciada no resultado do período, esta poderia não ser tributada aquando do seu recebimento face ao princípio de dependência parcial entre o lucro contabilístico e o lucro fiscal. Contudo, atendendo à remissão prevista para a qualificação em sede de IRS e atentos à doutrina administrativa já divulgada, tais quantias deverão ser igualmente tributadas em sede de IRC.

Neste sentido, não estando o montante recebido a título de caução reconhecido contabilisticamente em contas de resultados (rendimentos) e, por isso, não integre o resultado líquido do período, deverão ser feitas as devidas correções no Quadro 07 da Modelo 22, designadamente, aquando do recebimento da caução, acrescer o mesmo no Campo 752 – Outros acréscimos, e incluir uma



A caução é um montante entregue pelo inquilino ao senhorio com o fim de assegurar o cumprimento das obrigações estipuladas no contrato de arrendamento



nota explicativa no processo de documentação fiscal.

Se a caução tiver uma verdadeira natureza de garantia de obrigações, sendo devolvida no final do contrato, no período em que se concretizar essa devolução, poderá ser deduzida, no Campo 775 – Outras deduções do Quadro 07 da Modelo 22, devendo, também, incluir uma nota explicativa no processo de documentação fiscal.

A jurisprudência

Não obstante a posição da Autoridade Tributária, cumpre referir que a mesma é contrária à decisão do CAAD, vertida no Processo n.º 85/2023-T, de 30 de outubro de 2023, nos termos da qual foi concluído, que para efeitos de IRS, “[a] caução não é verdadeiramente um rendimento, nem na perspectiva civilista, nem na perspectiva económica, sendo que não se integra verdadeiramente no património do seu beneficiário”.

Conclusão

Como vimos, a Autoridade Tributária adota uma posição clara: as cauções são tributadas como rendimentos no momento do seu recebimento, mesmo que possam ser devolvidas. No entanto, a jurisprudência já começou a contrariar esta visão, defendendo que a caução não deve ser tratada como rendimento enquanto não for efetivamente usada. Assim, os proprietários/ senhorios devem estar atentos à evolução desta temática.