

ANÁLISE  
DA OCC

**BERNARDO CORREIA**  
Consultor da Ordem dos  
Contabilistas Certificados  
comunicacao@occ.pt

## A tributação do arrendamento

A economia portuguesa está firmemente apoiada no setor terciário ou, como é conhecido, o setor dos serviços. Não será novidade para ninguém que um dos grandes impulsores desta dependência foi o turismo, que, por sua vez, ajudou a dinamizar o setor imobiliário não só nas grandes áreas metropolitanas, mas um pouco por todo o país.

Como consequência, muitos portugueses decidiram aproveitar esta onda de entusiasmo e investir as suas economias na aquisição de imóveis, tendo em vista o seu arrendamento, na esperança de vir a obter rendimentos extras, provenientes dos mesmos. Segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), nos 12 meses anteriores ao 1.º semestre de 2019, foram celebrados mais de 70.000 novos contratos de arrendamento, o que vem comprovar esta mesma tendência.

Deste modo, serve o presente artigo para chamar a atenção dos contribuintes para alguns dos aspetos mais importantes relacionados com a Categoria F (rendimentos prediais) do IRS (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares), a reter, salvo alguma alteração, até à próxima entrega da Modelo 3, no tocante a rendimentos, mas sem nunca esquecer as deduções previstas no Código do IRS. Refira-se que os rendi-

mentos provenientes da atividade de alojamento local não se enquadram neste âmbito, sendo estes considerados como rendimentos empresariais e profissionais (Categoria B).

### Deduções específicas

Em primeiro lugar, chama-se a atenção para as reduções das taxas de tributação autónoma do IRS, aplicáveis aos contratos de arrendamento novos assinados depois de 1 de janeiro de 2019, bem como às renovações de contratos já existentes antes dessa data, começando esta redução nos contratos de período não inferior a dois anos. Estes rendimentos devem ser inscritos, no Anexo F à Modelo 3, num quadro próprio, sendo diferenciados dos rendimentos que não beneficiem da redução de taxa.

Caso o sujeito passivo titular de rendimentos prediais esteja dispensado da emissão de recibos de renda eletrónicos, como, por exemplo, os sujeitos passivos com mais de 65 anos, e não tenha optado pela sua emissão, deve enviar a Modelo 44 até 31 de janeiro, declarando todos os rendimentos prediais obtidos no ano anterior.

Em termos de deduções específicas da categoria, o IRS permite que se deduza, genericamente, "todos os gastos efetivamente suportados e gastos pelo sujeito pas-

sivo para obter ou garantir tais rendimentos". Podem enquadrar-se neste conceito, por exemplo, o preço pago pela emissão dos certificados de desempenho energético, as comissões pagas relacionadas com o arrendamento, as despesas de limpeza e os gastos com a eletricidade, gás e água, desde que efetivamente suportados

pelo senhorio. Todas estas despesas têm, obrigatoriamente, de ser comprovadas documentalmente.

O Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto do Selo (IS) pagos, apenas podem ser deduzidos quando respeitem a um imóvel cujo rendimento seja objeto de tributação nesse ano fiscal. As despesas com mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração não podem, em qualquer circunstância, ser deduzidas.

Podem, ainda, ser tidos em conta os gastos suportados nos 24 meses anteriores, relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que o imóvel esteja e venha a ser utilizado no arrendamento.

Caso num determinado ano o sujeito passivo obtenha uma perda (mais gastos do que rendimentos), a mesma poderá ser deduzida em rendimentos futuros da Categoria F, até aos seis anos seguintes ao ano a que esta respeita, desde que os imóveis não fiquem sem gerar rendimentos prediais durante 36 meses, seguidos ou interpostos. ■

As despesas com mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração não podem ser deduzidas.

Coluna semanal à segunda-feira, excepcionalmente é publicada hoje

Segundo o INE, nos 12 meses anteriores ao 1.º semestre de 2019, foram celebrados mais de 70.000 novos contratos de arrendamento.