



FELÍCIA TEIXEIRA
consultora da Ordem dos
Contabilistas Certificados

Tributação em sede de IRS do recebimento de caucões

Quando da celebração de um contrato de arrendamento, existe, por norma, sempre um pagamento a título de caução por parte do inquilino. O regime da caução no contrato de arrendamento encontra-se previsto no n.º 2 do artigo 1076.º do Código Civil (CC), que prevê que as partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das respetivas obrigações. A caução serve, pois, como uma garantia caso exista algum incumprimento.

Na prática, significa que o senhorio pode exigir ao arrendatário o pagamento de uma caução, a fim de prevenir eventuais danos que este venha a causar no imóvel durante o período de tempo em que o ocupar.

A previsão da caução deverá constar do contrato de arrendamento, nomeadamente, o seu valor.

Note-se que não se deve confundir a caução com o pagamento antecipado de rendas, que se encontra previsto no n.º 1 do artigo 1076.º do CC. A caução de uma renda, significa que a mesma visa garantir o cumprimento de obrigações, não constituindo a antecipação de qualquer renda.

A caução deve ser usada para assegurar o cumprimento da obrigação garantida e, caso não exista necessidade da mesma, deve ser restituída a quem a prestou. Posto isto, uma questão que se tem levantado prende-se com o tratamento fiscal, nomeadamente em sede de IRS, das importâncias auferidas a título de caução estabelecida aquando da celebração de um contrato de arrendamento.

A Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), divulgou recentemente instruções administrativas através do Ofício-Circulado n.º 20 256, de 7 de junho de 2023, de forma a esclarecer como tributar as caucões auferidas pelos senhorios (pessoas particulares).

Começando por analisar o n.º 1 do artigo 8.º do Código do IRS (CIRS), consideram-se rendimentos prediais as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B.

Por sua vez, o n.º 2 do artigo 8.º do CIRS, determina como rendimentos prediais as:

- As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência;
- As importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado;
- A diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio;
- As importâncias relativas à cedência



do uso, total ou parcial, de bens imóveis, para quaisquer fins especiais, designadamente publicidade;

- As importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal.

- As importâncias relativas à constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários, ainda que vitalícios, sobre prédios rústicos, urbanos ou mistos.

- As indemnizações que visem compensar perdas de rendimentos desta categoria.

- As importâncias relativas aos contratos de direito real de habitação duradoura.

Quando exista o pagamento de uma caução no âmbito de um contrato de arrendamento, será considerado um 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 do ano da disponibilização, devendo ser tributado nos termos do artigo 8.º do CIRS.

O locador/senhorio está obrigado a emitir recibo de renda eletrónico ou entregar a declaração modelo 44 (opção apenas para pessoas com idade superior aos 65 anos) pelas rendas recebidas ou colocadas à disposição, ainda que a título de caução ou adiantamento, quando não optem pela sua tributação no âmbito da categoria B (rendimentos empresariais).

Sendo a caução considerada um rendimento tributado, e se a entidade devedora do rendimento dispuser de contabilidade organizada, deverá ser efetuada retenção na fonte à taxa de 25 por cento aos rendimentos ilíquidos de que sejam devedores.

Podem ser aplicáveis determinadas dispensas previstas na legislação fiscal, desde logo em matéria de IRS, quando os rendimentos da categoria F auferidos não

ultrapasse o limite anual de 13 500 euros, em 2023, de 14 500 euros, em 2024 e de 15 000 euros nos anos seguintes. [conforme artigo 101.º-B, n.º 1, alínea a) do Código do IRS].

Devolução da caução

A questão que se coloca a seguir é: «Se a caução for devolvida no final do contrato, como deverá o titular dos rendimentos proceder em termos fiscais?»

Na circunstância de ocorrer a devolução da caução ao inquilino/locatário, a mesma é passível de ser considerada um gasto suportado e pago para o locador/senhorio, na declaração de rendimentos modelo 3, anexo F no ano em que ocorrer a devolução. No que respeita ao valor da retenção na fonte que recaiu sobre a mesma, não será tida em consideração, dado que já foi considerada a título de «pagamento por conta» no apuramento do imposto a pagar/receber respeitante ao ano do recebimento da caução.

Caso o valor das despesas/gastos sejam superiores às importâncias das rendas auferidas em determinado ano haverá lugar a reporte de perdas para os períodos seguintes.

No que concerne à dedução de perdas, ressalva-se que o CIRS estabelece que, relativamente a cada titular de rendimentos, o resultado líquido negativo apurado em determinado ano na categoria F só pode ser reportado aos seis anos seguintes àquele a que respeita, ficando sem efeito o direito ao reporte de resultado líquido quando os prédios a que os gastos digam respeito não gerem rendimentos da categoria F em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados àquele em que os gastos foram incorridos. Por último, uma nota importante: o entendimento acima exposto não pode ser aplicado em IRC, já que para este efeito vigora o princípio do acréscimo e não a tributação em base caixa.