

Os (novos) incentivos fiscais aos Senhorios, serão verdadeiros benefícios?

NEWSLETTER

DIREITO IMOBILIÁRIO - Maio 2019



RESUMO

O arrendamento urbano assume, consabidamente, uma importância sócio-económica de elevado relevo.

A revisão trazida com a Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro introduziu, substancialmente, medidas destinadas a proteger os arrendatários, em detrimento dos direitos do senhorio. A **Lei 3/2019, de 9 de Janeiro**, por sua vez, procurou mitigar as opções tomadas, criando **incentivos fiscais aos senhorios**, essencialmente, em arrendamentos de longa duração e em programas de construção de habitações para rendas acessíveis.

O acesso a tais incentivos fiscais implica a prestação de significativas contrapartidas pelo que, recomenda a prudência, deverão os senhorios analisar e ponderar se, globalmente, aqueles representam verdadeiros benefícios.

CONTRATOS ABRANGIDOS PELOS INCENTIVOS FISCAIS

A **Lei 3/2019** produz efeitos a partir de 1 de Janeiro de 2019 e aplica-se, não só aos novos contratos de arrendamento que venham a ser celebrados após aquela data, mas também, e desde já, às renovações dos contratos de arrendamento ocorridas a partir de 1 de Janeiro passado.

Significa isto que, mesmo os contratos de arrendamento anteriores a 2019, poderão beneficiar de incentivos fiscais, a partir da sua próxima renovação.

INCENTIVOS FISCAIS AO ARRENDAMENTO DE LONGA DURAÇÃO

Os senhorios passam a ter acesso a benefícios fiscais, em sede de IRS, consoante a duração dos contratos de arrendamento celebrados. Na prática, quanto mais longo for o prazo do arrendamento, menor será a taxa de tributação aplicável aos correspondentes rendimentos prediais auferidos pelo senhorio.

O quadro *infra* apresenta, de modo sistematizado, a relação directa entre o aumento do prazo de duração do arrendamento e a redução da taxa de IRS a que os rendimentos prediais recebidos pelo senhorio ficarão sujeitos:

DURAÇÃO DO CONTRATO	TAXA DE IRS	TAXA DE REDUÇÃO (POR CADA RENOVAÇÃO)
Até 2 anos	28,00%	
Entre 2 a 5 anos	26,00%	2% até ao limite de 14%
Entre 5 a 10 anos	23,00%	5% até ao limite de 14%
Entre 10 a 20 anos	14,00%	
Superior a 20 anos	10,00%	



A recente **Portaria n.º 110/2019, de 12 de Abril** - curiosamente, com entrada em vigor retroagida a 1 de Janeiro de 2019 - regulamenta os procedimentos que os senhorios devem cumprir para que possam aceder aos benefícios fiscais *supra* elencados.

Os **Senhorios** que pretendam beneficiar da redução das taxas de IRS, aplicáveis aos arrendamentos de longa duração, **estão obrigados a comunicar à Autoridade Tributária**, através do **Portal das Finanças**:

- a) A celebração do contrato de arrendamento e suas alterações, mediante a declaração modelo 2, bem como a comprovar o pagamento do imposto do selo devido - até ao final do mês seguinte ao início do arrendamento;
- b) A identificação do contrato de arrendamento, com data de início e respetiva duração, bem como as renovações contratuais subsequentes e respetiva duração - até 15 de Fevereiro do ano seguinte;
- c) A data de cessação do contrato de arrendamento, quando abrangido por este regime, bem como a indicação do respetivo motivo da cessação - até 15 de Fevereiro do ano seguinte.

Para comprovar os elementos constantes das referidas comunicações, **os senhorios devem dispor dos seguintes documentos**:

- Contrato de arrendamento ou, caso não esteja reduzido a escrito, outros documentos comprovativos da existência da relação jurídica de arrendamento;
- Comprovativo da entrega do modelo 2 e do respetivo pagamento do imposto de selo;
- Comprovativo de cessação do contrato de arrendamento.

ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Trata-se de uma medida destinada aos arrendatários – visa promover a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços reduzidos - refletindo-se, no entanto, na tributação a que os senhorios são sujeitos.

A **Lei 2/2019 de 14 de Maio** autorizou o Governo a criar “*Programas de Arrendamento Acessível*”, através dos quais o senhorio vai poder beneficiar de uma **isenção total de impostos sobre os rendimentos prediais, em sede de IRS e de IRC**. O Governo já aprovou o diploma que cria tais programas, aguardando-se agora pela respetiva promulgação pelo Presidente da República.



Também a construção de habitação para renda acessível beneficiará de uma taxa de IVA reduzida, desde que seja garantida a afetação dos imóveis àquela finalidade pelo prazo mínimo de 25 anos.

A afetação dos imóveis a finalidade diferente, no decurso deste prazo, implicará o pagamento ao Estado dos valores correspondentes à diferença entre o IVA liquidado, resultante da aplicação da taxa reduzida, e o IVA que incidiria caso não houvesse sido aplicada a redução.

O **CASTRO NETO ADVOGADOS** tem uma equipa dedicada e experiente na assessoria jurídica em direito do arrendamento.

Para mais informações, queira contactar:

ANA CAROLINA DIAS

Advogada

E: adidas@castroneto.pt

CASTRO NETO ADVOGADOS

Avenida António Augusto de Aguiar, 21 - 4º Dto.

1050-012 Lisboa - Portugal

T: (+351) 213 139 020

W: www.castroneto.pt

OBSERVAÇÃO FINAL:

O conteúdo desta informação sumária não constitui aconselhamento jurídico direccionado a casos concretos, não devendo ser invocado nesse sentido.

Aconselhamento específico deve ser procurado e prestado à luz das circunstâncias concretas de cada caso e da legislação em vigor.