

FEVEREIRO 2019

## IRS – RENDIMENTOS PREDIAIS

### INTRODUÇÃO

Tal como já havia sido divulgado, a tributação dos rendimentos prediais em sede de IRS vai sofrer alterações. Com efeito, tendo em conta a situação atual do mercado do arrendamento para habitação, pretende-se incentivar os proprietários a celebrar contratos de arrendamento de maior duração, através de medidas fiscais.

Assim, foi publicada a Lei n.º 3/2019, de 9 de Janeiro, que estabelece as alterações que passamos a descrever.

### ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IRS – INCREMENTOS PATRIMONIAIS

As indemnizações pela denúncia de contratos de arrendamento (designadas pelo Código do IRS como indemnizações devidas pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis) configuravam um rendimento sujeito a IRS, na categoria G – Incrementos Patrimoniais.

Com esta alteração legislativa, as indemnizações legalmente devidas pela denúncia de contratos de arrendamento sem termo, relativos a imóveis que constituam habitação permanente do sujeito passivo, passaram a estar excluídas de tributação em IRS.

Estão em causa as indemnizações legalmente devidas pelos senhorios em caso de denúncia do contrato de arrendamento sem termo nos casos previstos no artigo 1101.º do Código Civil, nomeadamente (i) necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau ou (ii) para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado.

**ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IRS – TAXA DE TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS**

Regra geral, os rendimentos prediais auferidos por pessoas singulares são tributados à taxa autónoma de 28%.

Com a presente alteração legislativa, a taxa de tributação dos rendimentos prediais é reduzida nos seguintes termos:

Duração inicial	Redução da taxa	Taxa aplicável	Renovações
Igual ou superior a 2 anos e inferior a 5 anos	2%	<b>26%</b>	Por cada renovação com igual duração, a redução é de 2% até ao limite de 14%
Igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos	5%	<b>23%</b>	Por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de 5% até ao limite de 14%
Igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos	14%	<b>14%</b>	-
Superior a 20 anos	18%	<b>10%</b>	-

O Governo irá regulamentar, no prazo de 60 dias a contar da entrada em vigor desta lei, os termos em que se verificam as reduções de taxa acima indicadas.

**PRODUÇÃO DE EFEITOS E APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO**

A Lei n.º 3/2019, de 9 de Janeiro, entrou em vigor no dia 10 de Janeiro de 2019, conquanto produz efeitos a 1 de Janeiro de 2019 e aplica-se a novos contratos de arrendamento e respetivas renovações contratuais, bem como às renovações dos contratos de arrendamento verificadas a partir de 1 de Janeiro.

---

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sobre a tributação dos rendimentos prediais e outros rendimentos decorrentes de imóveis, de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente.

---

**Marta Gaudêncio**

[msg@paresadvogados.com](mailto:msg@paresadvogados.com)

---

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Marta Gaudêncio** ([msg@paresadvogados.com](mailto:msg@paresadvogados.com)).