



CATÓLICA

FACULDADE DE DIREITO

ESCOLA DO PORTO

TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS NO IRS

Francisco Manuel Guimarães de Melo

Orientadora: Mestre Mónica Duque

Aos meus Avós, Francisco & Helena, Luís & Manuela, a minha rocha firme.

Agradecimentos

A Deus, pela realização académica que me proporcionou e pelos bons mestres que, em larga maioria no caminho percorrido, para tal contribuíram.

À Mestre Mónica Duque, minha prestimosa Orientadora – que, sem sabermos à partida, fez despertar em mim, nas aulas do Seminário de Tributação do Imobiliário, o interesse em dedicar uma tese a esta temática – pela sabedoria, conselho e bondade com que me guiou nesta etapa.

À Sousa Guedes, Oliveira Couto & Associados, nas pessoas de Francisco de Sousa Guedes, Alfredo de Azevedo Soares, Joana Clemente, Tiago Salazar e Filipe Basto, por terem possibilitado a realização deste Mestrado, com disponibilidade e assiduidade, nas suas diversas fases.

A Saldanha Sanches, meu saudoso regente de Direito Fiscal, na Faculdade de Direito de Lisboa, a quem devo o gosto e dedicação pela Fiscalidade.

À Elena, minha Mulher, pela inspiração e generosidade, que tornaram possível a concretização desta velha aspiração.

Aos meus Pais, Francisco & Maria José, por tudo.

Resumo

A matéria-prima desta tese é o regime de tributação dos rendimentos prediais no IRS e, de modo especial, a conveniência de servir fins extrafiscais, como são os casos da revitalização do mercado de arrendamento tradicional, por um lado, e da requalificação do parque habitacional português, por outro lado.

A recente Reforma Fiscal do IRS, de 2015, operou uma reestruturação importante na tributação dos rendimentos prediais. Um bom exemplo disso é a possibilidade de estes rendimentos passarem também a poder ser tributados ao abrigo da categoria B de IRS (rendimentos empresariais e profissionais). Atualmente, o alojamento local tem crescido bastante, fruto do aumento exponencial que se vem verificando no setor do turismo, principal motor da economia portuguesa. Outra importante alteração é a relativa ao regime de dedutibilidade de gastos. De uma previsão limitada, no passado, assente apenas em despesas de manutenção e de conservação, objeto de constantes litígios entre a AT e os contribuintes, passaram a aceitar-se todos os gastos, desde que efetivamente suportados e pagos para obter ou garantir os rendimentos.

Apesar do valor acrescentado que a Reforma, indiscutivelmente, representou nesta sede, cremos que, noutros aspetos do regime, se poderia ter ido mais longe, atentas as finalidades extrafiscais acima referidas. É o caso, por exemplo, da tributação aplicável que, na maior parte das vezes, se reconduz a uma taxa especial única, sem que exista qualquer distinção quanto à finalidade a que se destina o imóvel dado de arrendamento. Também no plano da dedutibilidade dos gastos, poderia o legislador ter ousado estabelecer uma majoração dos gastos dedutíveis, premiando dessa forma os proprietários que contribuem para a renovação do parque habitacional.

As linhas que se seguem visam, portanto, a análise e reflexão críticas do atual regime de tributação no IRS relativo aos rendimentos prediais, nunca perdendo de vista o contributo que pode e deve ter na recuperação do mercado de arrendamento tradicional, particularmente os prédios que já estão ou vão passar a estar nesse mercado, pois, assim o entendemos, nem só da arrecadação de receita deverá ser orientada a política fiscal.

Palavras-chave: categoria B; categoria F; dedução de perdas; despesas de conservação; despesas de manutenção; gastos; rendas; taxa especial.

Abstract

The raw material of this thesis is the regime of taxation concerning the rental income under the Personal Income Tax and, in a special way, the convenience of serving non-fiscal purposes, such as the revitalization of the rental market, on the one hand, and the requalification of the Portuguese housing stock, on the other hand.

The recent Tax Reform of the Personal Income Tax, of 2015, made an important restructuring in the taxation of the rental income. A good example of this is the possibility of this income becoming to be also taxed under category B of the Personal Income Tax (business and professional income). Currently, the local accommodation has grown significantly, as a result of the exponential increase in the tourism sector, the main driving force of the Portuguese economy. Another important amendment regards the regime of deduction of costs. From a limited provision, in the past, only based in maintenance and repair expenses, subject to frequent disputes between the Portuguese Tax Authorities and the taxpayers, now are accepted all costs, as long as effectively incurred and paid in order to obtain or maintain the income.

Despite the added value that the Reform, unquestionably, has represented at this level, we understand that, in other aspects of the regime, it could have gone further, given the non-fiscal purposes above mentioned. It is the case, for example, of the applicable taxation that, in most cases, means a single special tax, without any distinction regarding the purpose for which is intended the leased property. Also at the level of the deduction of costs, the legislator could have established an additional deduction of costs, therefore rewarding the owners that contribute to the renewal of the housing stock.

The following lines view therefore the critical analysis and reflection of the current taxation regime of the rental income on the Personal Income Tax, never losing sight of the contribution that can and must have for the recovery of the traditional rental market, especially the buildings that already are or are going to be in that market, because, as we understand, the fiscal policy should not only be geared by the revenue collection.

Keywords: category B; category F; deduction of losses; maintenance expenses; repair expenses; costs; rents; special tax.

ÍNDICE

SIGLAS	8
INTRODUÇÃO	9
CAPÍTULO I – EVOLUÇÃO DO REGIME DE TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS	10
1. Um novo paradigma	10
2. Código do IRS	12
3. Evolução da Tributação dos Rendimentos Prediais	14
CAPÍTULO II – RENDIMENTOS PREDIAIS: NOÇÃO, CONCEITOS E ÂMBITO	18
1. Prédio	18
2. Renda	19
2.1 Facto gerador	22
2.2 Obrigações acessórias	22
3. Sujeito Passivo	23
CAPÍTULO III – REGIME DE TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS	24
1. Opções de enquadramento: categorias B e F	24
2. Categoria F	25
2.1 Deduções específicas	25
2.1.1 Despesas de conservação e de manutenção	26
2.1.2 Gastos efetivamente suportados e pagos: nexo de causalidade	28
2.1.3 Âmbito da dedução	32
2.2 A dedução do IMI e do IS	33
2.3 Dedução de perdas	36
2.4 Taxa aplicável	37
3. Categoria B	40
3.1 Regime de Contabilidade Organizada	41
3.2 Regime Simplificado	41
3.3 Dedução de perdas	42
3.4 Taxas gerais	42
4. Arrendamento com opção de compra	43
CONCLUSÕES	44
BIBLIOGRAFIA	46

SIGLAS

AIMI – Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis

AT – Autoridade Tributária e Aduaneira

CA – Contribuição Autárquica

CAE – Classificação de Atividade Económica

CC – Código Civil

CCPIIA – Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola

CRP – Constituição da República Portuguesa

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis

IRC – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IS – Imposto do Selo

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

RAU – Regime do Arrendamento Urbano

INTRODUÇÃO

A tributação do património imobiliário ocupa um lugar especial na história da fiscalidade, porquanto se trata da primeira manifestação de riqueza, logo, aquela sobre a qual mais cedo incidiu o tributo¹.

A tributação associada à titularidade do património incide sobre uma de três vias: o rendimento, o capital e a área². No estudo que adiante nos ocupará, concentraremos a análise na primeira daquelas vias – o rendimento – e respetivo tratamento na esfera das pessoas singulares³. Variadas razões subjazem à nossa opção. Desde logo, a relevância do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), pelo universo de sujeitos abrangidos e pelo impacto financeiro no conjunto dos impostos⁴. Depois o facto de o mercado do arrendamento em Portugal viver, presentemente, tempos desafiantes. Tradicionalmente, os rendimentos prediais eram aqueles que resultavam do arrendamento para habitação própria e permanente. Nos últimos anos, o alojamento local (aluguer de curta duração para turistas) ganhou um fulgor sem precedentes, por força do crescimento robustecido do setor do turismo. Os senhorios não quiseram ficar à margem do fenómeno e assistimos à transferência da preferência, do arrendamento tradicional, para o alojamento local, que gera rendimentos mais elevados, com a vantagem de a respetiva carga fiscal aplicável ser mais apelativa. Tal acaba, porém, por confrontar com a crescente procura pelo arrendamento permanente, dado o presente contexto de contração do crédito bancário (cada vez mais exigente) para aquisição de habitação própria, e de mobilidade geográfica, com impacto, de modo especial, junto dos mais jovens⁵.

¹ Cfr. CATARINO, JOÃO RICARDO, *Aspectos Relevantes do Novo Regime de Avaliação da Propriedade Urbana para Fins Fiscais* Fisco, n.º 119/121, 2005, Ano XVI, Lex, p. 53.

² Cfr. CATARINO, JOÃO RICARDO, *Aspectos...*, cit, p. 54. O rendimento e o capital são tributados em sede dos impostos sobre o rendimento (IRS e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)) e do Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT), ao passo que a área é tributada em sede do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

³ De acordo com os últimos dados estatísticos disponibilizados pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), o universo de titulares de rendimentos prediais ascendia, em 2015, a 521.513 titulares, cfr. *IRS – Estatísticas das Declarações Modelo 3, Exercícios de 2013 a 2015*, Mapa 8, disponível em http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/dgci/divulgacao/estatisticas/estatisticas_ir/

⁴ O IRS é o segundo imposto do sistema fiscal, em importância financeira, a seguir ao Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), cfr. FAUSTINO, MANUEL, *A Tributação do Rendimento das Pessoas Singulares*, in *Lições de Fiscalidade*, Vol. I – Princípios Gerais e Fiscalidade Interna, coordenação João Ricardo Catarino/Vasco Branco Guimarães, Almedina, 5.ª Edição, 2017, p. 206.

⁵ Sobre este ponto *vide* MORAIS, RUI DUARTE, *A Reforma do IRS (2014): uma primeira reflexão*, CJT, Cadernos de Justiça Tributária, n.º 7, Janeiro-Março 2015, nota 15, pp. 5-6

Deste desajustamento (menor oferta de casas para habitação vs maior oferta de casas para alojamento local) resulta um aumento (significativo) das rendas no arrendamento tradicional, pouco compaginável com o rendimento médio da população (sobretudo a mais jovem). Acresce, a isso, a falta de estabilidade que se verifica no arrendamento tradicional com contratos de pouca duração (1 a 2 anos), dado o interesse dos senhorios em querer rever o valor da renda regularmente.

CAPÍTULO I – EVOLUÇÃO DO REGIME DE TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS

1. Um novo paradigma

A Constituição da República Portuguesa (CRP) de 1976 consagrou, de forma inédita na história do constitucionalismo português, um programa vincadamente fiscal⁶, assente na definição de um sistema dos impostos e no estabelecimento de princípios.

Determina a Lei Fundamental⁷ que o sistema fiscal visa a *satisfação das necessidades financeiras do Estado e outras entidades públicas e uma repartição justa dos rendimentos e da riqueza* (cfr. artigo 103.º, n.º 1). Todavia, esta dupla finalidade não se encontra no mesmo plano. Com efeito, a realização das tarefas fundamentais e incumbências prioritárias a que o Estado se encontra acometido⁸ gera necessariamente gastos, pelo que, primariamente, o sistema fiscal deverá estar ordenado com vista ao seu suporte⁹. Para CASALTA NABAIS, os atuais impostos são “o preço que pagamos por termos a sociedade que temos, por dispormos de uma sociedade assente na liberdade¹⁰.” Arrecadados os montantes necessários à realização das suas necessidades, deverá o Estado, numa segunda fase, promover a repartição justa dos rendimentos e da riqueza.

⁶ Cfr. NABAIS, JOSÉ CASALTA, *Ainda fará sentido o art. 104.º da Constituição*, Cadernos de Justiça Tributária, n.º 01, Julho Setembro 2013, Cejur, p. 23. Segundo o Autor, um programa como o constante no art. 104.º da CRP, não tem tradição nem paralelo nas Constituições dos países que nos são mais próximos (p. 24).

⁷ Nas palavras de CASALTA NABAIS “A Constituição é indiscutivelmente a primeira das fontes ou modos de revelação das normas jurídico-fiscais.”, cfr. NABAIS, JOSÉ CASALTA, *Direito Fiscal* – 8.ª ed. (Manuais Universitários), 2015, Almedina, p. 131.

⁸ Cfr. artigos 9.º (tarefas fundamentais do Estado) e 81.º (incumbências prioritárias do Estado), da CRP.

⁹ Apesar das finalidades intrinsecamente distintas entre impostos fiscais e impostos extrafiscais, conclui Teixeira Ribeiro que podemos “considerar todos os impostos como cobrados para a cobertura, agora ou logo, das despesas públicas”, cfr. TEIXEIRA RIBEIRO, JOSÉ JOAQUIM, *A Reforma Fiscal*, Coimbra Editora, 1989, p. 98. Para distinção entre impostos fiscais e impostos extrafiscais vide NABAIS, JOSÉ CASALTA, *Direito...*, cit, p. 84. O montante de despesa pública constitui a condicionante *que determina a possibilidade de desagramento (ou a necessidade de agravamento) do conjunto dos impostos*, cfr. MORAIS, RUI DUARTE, *A Reforma...*, cit, p. 4.

¹⁰ Cfr. NABAIS, JOSÉ CASALTA, *Direito...*, cit, p. 134.

Em matéria de impostos, relativamente ao imposto sobre o rendimento pessoal¹¹, dispõe a CRP que este visa a *diminuição das desigualdades e será único e progressivo*, fixando a obrigação legal de serem tidas em conta *as necessidades e os rendimentos do agregado familiar*¹² (cfr. artigo 104.º, n.º 1). Daqui resultam as principais características do imposto: unicidade, progressividade e consideração dos rendimentos e despesas do agregado familiar¹³. Tais traços identitários não se encontram, porém, no mesmo nível. Enquanto a unidade e progressividade do imposto é de aplicação direta¹⁴, já a consideração das necessidades e rendimentos do agregado familiar constitui um mero comando programático, a concretizar pelo legislador ordinário¹⁵.

Feito este breve enquadramento, ressalta o facto de que o regime de tributação das pessoas singulares vigente em 1976 não se mostrar conforme com a Lei Fundamental, apresentando ainda um manifesto desajustamento face à realidade económico-social do país. Com efeito, a tributação assentava numa estrutura dualista composta por *impostos cedulares* ou de produto que incidiam sobre as diferentes fontes de rendimento, tributando-as em separado, sem considerar as características pessoais dos contribuintes. A estes impostos cedulares – que fundamentalmente eram a contribuição predial, que tributava as rendas dos prédios arrendados e o valor locativo dos não arrendados; a contribuição industrial, que tributava os rendimentos provenientes da atividade industrial e comercial; o imposto profissional, que tributava os rendimentos do trabalho dependente e independente; o imposto sobre a aplicação de capitais, que tributava os rendimentos provenientes da aplicação de capitais; o imposto sobre a indústria agrícola, que visava tributar os rendimentos da atividade agrícola; e o imposto de mais-valias, que tributava os ganhos resultantes das alienações¹⁶ – acrescia um *imposto complementar* que se sobrepunha ao conjunto global dos rendimentos já submetidos aos

¹¹ A CRP não concretiza o conceito de rendimento pessoal, construção que só será feita mais tarde, na elaboração do Código do IRS.

¹² Segundo VASCO BRANCO GUIMARÃES o legislador cria um *dever de materialização do verdadeiro rendimento* assente, por um lado, no dever de declaração do rendimento real por parte do contribuinte e, por outro lado, no dever de fiscalização e descoberta da verdade material pela Administração, cfr. GUIMARÃES, VASCO BRANCO, *Considerações sobre a revisão do rendimento tributável em Estudos em homenagem ao Professor Doutor Pedro Soares Martinez*, Volume II, 2000, p. 436.

¹³ A respeito do imposto único de rendimento, previsto pela CRP, escreve Teixeira Ribeiro que se chega a ele “não através de uma evolução paulatinamente processada ao longo do tempo, mas de uma revolução, abrupta como todas, do sistema tributário.”, cfr. TEIXEIRA RIBEIRO, JOSÉ JOAQUIM, *A Reforma...*, cit, p. 194.

¹⁴ Embora com alguns desvios, como é o caso da consagração de taxas liberatórias (cfr. artigo 71.º do Código do IRS). Sobre este tema *vide* NABAIS, JOSÉ CASALTA, *Direito...*, cit, pp. 164-165.

¹⁵ Cfr. BRÁS CARLOS, AMÉRICO, *Impostos: Teoria Geral*, 5.ª Edição Atualizada, 2016, Almedina, pp. 148-149.

¹⁶ Cfr. BRÁS CARLOS, AMÉRICO, *Impostos...*, cit, p. 161.

impostos cedulares. Só nesta fase é que já se tomava em linha de conta a situação pessoal dos contribuintes¹⁷.

A principal vantagem da imposição cedular, segundo PITTA E CUNHA, residia na “possibilidade de adequar as modalidades de tributação à natureza dos rendimentos tributáveis, onerando mais pesadamente os rendimentos do capital do que os do trabalho, modulando as taxas consoante a maior ou menor exactidão na determinação da matéria colectável, etc.¹⁸”. No entanto, este tipo de tributação “não proporcionava uma visão de conjunto da situação financeira do contribuinte¹⁹.” Outra insuficiência apontada aos impostos cedulares era o facto de apresentarem diferentes taxas de tributação, o que, de acordo com BRÁS CARLOS, conduzia à discriminação entre os diferentes tipos de rendimento, gerando a situação absurda de famílias com o mesmo rendimento global, mas proveniente de fontes diversas, pagarem imposto diferente entre si²⁰.

Impunha-se, por isso, atentas as diretrizes constitucionais, rever o sistema de tributação das pessoas singulares, sob pena de a manutenção do sistema vigente configurar uma situação de permanente inconstitucionalidade por omissão²¹.

2. Código do IRS

A reforma da tributação do rendimento, assumida como *uma das traves mestras da indispensável modernização do País*²², apenas teve lugar treze anos após a aprovação da CRP²³, com a Reforma Fiscal de 1989 que, entre outros novos diplomas²⁴, aprovou o Código do IRS, através do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de Novembro. Embora esta Reforma tenha constituído, indiscutivelmente, um importante avanço na ambicionada modernização do sistema tributário português, a verdade é que foi necessária mais de

¹⁷ Cfr. PEREIRA, PAULA ROSADO, *Estudos Sobre IRS: Rendimentos de Capitais e Mais-Valias*, Cadernos IDEFF, n.º 2, 2007, Almedina, p. 11.

¹⁸ Cfr. CUNHA, PAULO DE PITTA E, *A Reforma Fiscal*, Publicações Dom Quixote, Lisboa, p. 13.

¹⁹ Cfr. CUNHA, PAULO DE PITTA E, *A Reforma...*, *cit*, p. 14.

²⁰ Cfr. BRÁS CARLOS, AMÉRICO, *Impostos...*, *cit*, p. 161.

²¹ Cfr. MENEZES LEITÃO, LUÍS, *Estudos de Direito Fiscal Vol. I*, 1999, Almedina, p. 187.

²² Cfr. ponto 1 do preâmbulo do Código do IRS.

²³ Para não dizer que, de permeio, Portugal adere à Comunidade Económica Europeia (1986).

²⁴ Casos do Código do IRC e da Contribuição Autárquica (CA). Esta reforma insere-se num processo reformativo mais vasto, iniciado anos antes, com a introdução do IVA (1986), prosseguindo depois com a elaboração do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). *Vide* MORAIS, RUI DUARTE, *Sobre o IRS*, 3.ª ed., 2014, Almedina, pp.11-12. Curiosamente, neste amplo movimento reformista, a disciplina das relações entre a AT e os contribuintes em diploma próprio ficou para o fim, com a introdução em 1 de janeiro de 1999, portanto já perto do final do século XX, da Lei Geral Tributária (aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 27 de dezembro).

uma década, após a entrada em vigor da CRP, para que o regime de tributação do rendimento ficasse conforme aos ditames constitucionais²⁵.

Relativamente ao IRS, trata-se de um imposto que incide sobre o valor anual dos rendimentos²⁶, mesmo quando provenientes de atos ilícitos. Sob a égide do novo Código, a determinação do rendimento coletável das pessoas singulares passou a ser feita através do englobamento, ou seja, do somatório dos rendimentos líquidos das diversas categorias (embora nem todas), após efetuadas as deduções específicas de cada uma dessas categorias de rendimentos, a dedução de algumas perdas e, numa fase inicial, de abatimentos, apurando-se, assim, o rendimento global líquido. A opção pelo englobamento é justificada pelo facto de que “*só a perspectiva unitária permite a distribuição da carga fiscal segundo um esquema racional de progressividade, em consonância com a capacidade contributiva*”²⁷. Esta solução unitária representa a grande inovação do novo imposto.

O cariz de *imposto pessoal* do IRS deriva, conforme JOÃO SÉRGIO RIBEIRO, do facto de “ser tendencialmente global e unitário, mas igualmente por estabelecer: a isenção do mínimo de existência, abatimentos à matéria tributável, deduções à colecta de despesas de ordem pessoal, ter uma taxa progressiva e finalmente por neutralizar a tributação conjunta dos rendimentos do agregado familiar, através do quociente conjugal ou *splitting*”²⁸. Note-se, porém, que o imposto apresenta ainda reminiscências de uma conceção cedular, patentes, por um lado, na distinção dos diversos tipos de rendimentos com base na respetiva fonte geradora e, por outro lado, com a previsão de deduções específicas para cada uma delas²⁹.

Adotou-se, como critério de tributação, a *capacidade contributiva*, ou seja, que cada contribuinte pague o imposto devido na exata medida das suas possibilidades³⁰. Sem prejuízo do dever fundamental de pagar o imposto, que incumbe ao contribuinte, este

²⁵ Não deixa de ser curioso o reparo que a Doutrina faz quanto ao facto de no momento em que o sistema de imposto único passa a ser uma realidade em Portugal, países que, largos anos antes, tinham adotado esse sistema como sua matriz, estarem a aderir, de forma mais ou menos mitigada, ao sistema dual de tributação do rendimento pessoal. Por todos, *vide*, BRÁS CARLOS, Américo, *Impostos...*, *cit.*, pp. 161-162.

²⁶ Os quais se dividem, atualmente, nas seguintes categorias: Categoria A – rendimentos do trabalho dependente; Categoria B – rendimentos empresariais e profissionais; Categoria E – rendimentos de capitais; Categoria F – Rendimentos prediais; Categoria G – incrementos patrimoniais; Categoria H – pensões.

²⁷ Cfr. ponto 3 do preâmbulo do Código do IRS.

²⁸ Cfr. RIBEIRO, JOÃO SÉRGIO, *Tributação Presuntiva do Rendimento: um contributo para reequacionar os métodos indirectos de determinação da matéria tributável*, 2010, Almedina, p. 150.

²⁹ Cfr. PEREIRA, PAULA ROSADO, *Estudos...*, *cit.*, p. 12.

³⁰ Cfr. VASQUES, SÉRGIO, *Capacidade Contributiva, Rendimento e Património*, Fiscalidade, 2005, p. 16.

dever materializa-se por referência à sua capacidade contributiva, evitando-se, por um lado, que o contribuinte pague mais do que deve, o que geraria uma situação de confisco e, por outro lado, que pague menos do que pode, sob pena de prejudicar outros concidadãos com menos recursos³¹. Poderemos definir, com DIOGO LEITE DE CAMPOS³², que a capacidade contributiva mede-se por parâmetros económico-financeiros:

- (i) a titularidade de um rendimento;
- (ii) a titularidade de um património; e
- (iii) a realização de uma despesa.

O princípio da capacidade contributiva assume-se, assim, como decorrência do princípio da igualdade, na medida em que exige um tratamento igual dos iguais e um tratamento desigual para os que não apresentam a igualdade necessária³³. Este propósito concretiza-se, por um lado, na tributação do rendimento global, considerando-se a totalidade dos rendimentos auferidos pelo contribuinte, e, por outro lado, na tributação do seu rendimento líquido, ou seja, ao rendimento bruto apurado deduzem-se, *primeiro, as despesas necessárias à própria obtenção do rendimento e, depois, as despesas necessárias à sobrevivência condigna do contribuinte e da sua família*³⁴.

3. Evolução da Tributação dos Rendimentos Prediais

Anteriormente ao Código do IRS, os rendimentos prediais, à semelhança dos demais rendimentos, eram tributados em sede de imposto cedular, no caso, a Contribuição Predial e de Imposto sobre a Indústria Agrícola. A base de incidência destes rendimentos era formada pela³⁵:

- (i) *renda fundiária*, atribuída aos prédios rústicos (em função das suas aptidões agrícolas), que correspondia ao valor atribuível à utilização produtiva da terra e respetivos melhoramentos (cfr. artigo 2.º do Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola (CCPIA));

³¹ Cfr. MARQUES, PAULO, *Elogio do Imposto*, 1.ª Edição, 2011, Coimbra Editora, pp. 32-33.

³² Cfr. CAMPOS, DIOGO LEITE DE/CAMPOS, MÓNICA HORTA NEVES LEITE DE, *Direito Tributário*, 2.ª Edição, 2003, Almedina, p. 54.

³³ Cfr. PIRES, RITA, *A Pedra Filosofal Fiscal – Da Metodologia e do Método Em Direito Fiscal*, Fisco, n.º 117/118, 2004, Ano XV, Lex, p. 90. Segundo a Autora, na CRP não é visível, em nenhum dos artigos relativos ao sistema fiscal e aos impostos, a presença expressa deste princípio, tendo a doutrina procurado demonstrá-lo porque contido no princípio da igualdade previsto no artigo 13 da CRP.

³⁴ Cfr. VASQUES, SÉRGIO, *Capacidade...*, cit, p. 25.

³⁵ Cfr. VAZ, ANTÓNIO DA ROCHA, *A evolução da tributação do património*, II Seminário da Associação dos Administradores Tributários Portugueses, As Reformas Fiscais dos anos 80 e perspetivas de evolução, 1995, pp. 64-65.

- (ii) *renda efetivamente recebida*, expresso em moeda corrente, por parte do proprietário de prédio urbano arrendado (cfr. artigo 3.º do CCPIIA); e
- (iii) *renda imputada* aos restantes prédios urbanos (não arrendados), que correspondia à equivalente utilidade que deles obtiver, ou tenha possibilidade de obter, quem possa usar ou fruir os mesmos prédios (cfr. artigo 3.º do CCPIIA).

Esta última componente, a renda imputada, mais não era do que um valor estimado. A sua base de partida correspondia à justa renda pelo período de um ano em regime de liberdade contratual. A este valor locativo presumido, deduziam-se, depois, as despesas de conservação e os encargos do artigo 115.º do CCPIIA. O rendimento coletável apurado era, seguidamente, multiplicado por um fator de capitalização (fator 15), resultando daí o valor tributável que era sujeito a imposto³⁶. Este valor teórico ou ideal³⁷ acabava por ser necessariamente impreciso, dada a exiguidade do mercado de arrendamento, para além de, como agravante, a maioria das rendas praticadas estarem subavaliadas dado o regime de congelamento das rendas que, durante largas décadas, vigorou. Existia, desse modo, uma forte componente especulativa, agravada pelo facto de no interior do país, os valores locativos estarem muito degradados, consequência direta das acentuadas assimetrias de desenvolvimento³⁸.

O Código do IRS alterou radicalmente a tributação dos rendimentos prediais. Conforme decorre do respetivo preâmbulo, “No domínio dos rendimentos prediais (categoria F), incluem-se na base de incidência apenas os rendimentos efectivamente percebidos dos prédios arrendados, tanto urbanos como rústicos, e não já, como acontecia no sistema de contribuição predial, o valor locativo ou a renda fundiária dos prédios não arrendados, pois se visa tributar apenas os rendimentos realmente auferidos³⁹” (sublinhado nosso). A opção tomada pelo legislador consistiu, pois, na

³⁶ O que para JOÃO RICARDO CATARINO constituía *o pior dos mundos pois a opção da lei era a da tributação de capital, isto é, do valor patrimonial tributário mas a sua determinação assentava um método radicado num sistema que “apurava o rendimento” ao qual se aplicava um artificioso facto de capitalização (factor 15) que, como se vê, não propiciava o necessário rigor na tributação, introduzindo às conhecidas injustiças de que o sistema vinha padecendo.*, cfr. CATARINO, JOÃO RICARDO, *Aspectos...*, cit, p. 55.

³⁷ Refere JOSÉ MARIA FERNANDES PIRES que este valor “poderia ser o mesmo, todos os anos, independentemente dos ciclos económicos, dado que o potencial estava lá sempre, da mesma forma.”, cfr. PIRES, JOSÉ MARIA FERNANDES, *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*, 2010, Almedina, p. 14.

³⁸ Cfr. CATARINO, JOÃO RICARDO, *Aspectos...*, cit, p. 55.

³⁹ Cfr. ponto 11 do preâmbulo do Código do IRS.

separação clara “(d)a tributação do imóvel, enquanto bem económico, da tributação do rendimento por ele gerado.⁴⁰”

A transição de um sistema de tributação cedular para um sistema de tributação unitária, operada pela Reforma Fiscal de 1989, causava séria preocupação junto das autarquias locais, porquanto residia na Contribuição Predial uma das suas mais importantes receitas. Ora, passando os rendimentos prediais a integrar o imposto único, as autarquias ficariam, subitamente, desprovidas de uma das suas principais fontes de financiamento. Daí que, por forma a mitigar a inevitável agitação política que forçosamente resultaria, a solução então encontrada foi a de integrar no Código do IRS as rendas efetivas, ficando, portanto, de fora, o rendimento imputado e, paralelamente, criar um novo imposto patrimonial – a CA (atual IMI) –, o qual incidiria sobre o valor dos prédios. Este último imposto constituiria receita dos municípios.

Perante as escolhas tomadas, a renda imputada acabou por ficar de fora do campo de incidência, tanto do IRS, como da CA, o que suscitou veementes críticas por parte da Doutrina. Na opinião de NUNO SÁ GOMES a decisão de não englobar os rendimentos imputados revelou-se errada porquanto estes rendimentos não deixam de constituir, na esfera dos seus proprietários, acréscimos patrimoniais⁴¹. No mesmo sentido, também, MENEZES LEITÃO, para quem “há manifestamente um acréscimo patrimonial do contribuinte que não suporta qualquer gasto com habitação em virtude da utilização de casa própria⁴²”. Com o devido respeito, não acompanhamos este entendimento. O património imobiliário, simplisticamente, mais não é do que o capital disponível que se transfigura em propriedade visível. Inexiste, aqui, qualquer acréscimo na riqueza evidenciada pelo seu titular. Aquilo que, no passado, se tinha disponível em capital, passa, agora, a revestir a forma de património imobiliário. A riqueza não foi criada, apenas se transformou. Ora, seguindo à risca a tentativa de tributar uma renda putativa sobre quem detém habitação própria, então, forçosamente, outras realidades deveriam também ser tributadas⁴³. Por exemplo, as famílias que dispõem, na sua habitação, de uma pequena hortícola, plantando aí frutas ou vegetais. Nesses casos, como não têm gastos com alimentos, então também estaremos perante um acréscimo patrimonial.

⁴⁰ Cfr. FAUSTINO, MANUEL, *IRS: A categoria F (rendimentos prediais) revisitada*, Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal, Ano 1, Número 3, Outono.

⁴¹ Cfr. GOMES, NUNO SÁ, *Tributação do Património*, 2005, Almedina, p. 40.

⁴² Cfr. LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Estudos de Direito Fiscal Vol. II*, 2007, Almedina, p. 62.

⁴³ Utilidades proporcionadas por exemplo por jóias, objetos de arte, equipamentos domésticos e tantos outros bens, cfr. PORTO, MANUEL, *A Tributação Local na Reforma Fiscal de 1988/89. Uma avaliação 15 anos depois*, 2005, Almedina, p. 282.

Outra crítica apontada a esta solução preconizada é a que se prende com a dupla tributação económica. Refere TEIXEIRA RIBEIRO, a esse propósito, que “enquanto os donos destes prédios pagariam, a mais do imposto de rendimento, a contribuição autárquica, os donos dos prédios restantes pagariam apenas a contribuição. Discriminava-se, pois, contra os donos de prédios arrendados, o que, além da injustiça que representava, iria traduzir-se num desencorajamento da construção de prédios para arrendar⁴⁴.”

Se quanto à renda imputada nada se fez (e bem) quanto ao seu regresso ao campo de incidência do imposto, já relativamente à dupla tributação económica que afetava os proprietários de prédios arrendados, foi estabelecida uma dedução à coleta do IRS da contribuição sobre prédios arrendados⁴⁵, posteriormente alterada para dedução específica.

Em conclusão, presentemente, apenas são tributadas, em sede de imposto do rendimento, a *renda efetiva*, paga ou colocada à disposição dos respetivos titulares, e, em sede de imposto sobre o património, o *valor patrimonial tributário* atribuído aos prédios.

A tributação dos rendimentos prediais seria, posteriormente, objeto de uma significativa reestruturação ao seu regime, através da Reforma Fiscal de 2015. Como principais novidades, destacaremos, muito sinteticamente e sem prejuízo de análise mais detalhada adiante, a previsão da possibilidade de estes rendimentos poderem, consoante a opção do sujeito passivo, ser tributados no âmbito da categoria B, a nova abordagem no que se refere à dedução de despesas concatenadas com estes rendimentos e a revisão do regime de reporte de prejuízos fiscais.

⁴⁴ Cfr. RIBEIRO, JOSÉ JOAQUIM TEIXEIRA, *A Reforma...*, cit, p. 247.

⁴⁵ Cfr. RIBEIRO, JOSÉ JOAQUIM TEIXEIRA, *A Reforma...*, cit, pp. 247-248.

CAPÍTULO II – RENDIMENTOS PREDIAIS: NOÇÃO, CONCEITOS E ÂMBITO

1. Prédio

O Código do IRS não formula qualquer noção de *prédio*, contrariamente ao que sucede no Código do IMI, procedendo apenas à sua distinção, de forma simplista⁴⁶, seguindo de perto o conceito vertido no Código Civil (CC)⁴⁷, nas categorias de rústico, urbano e misto.

Assim, considera-se *prédio rústico* uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica. Conforme ensinam PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, só podem ser tidas como construções sem autonomia económica edifícios como celeiros, adegas e outras edificações ligadas à exploração agrícola ou pecuária⁴⁸. Nesse sentido, uma construção correspondente a uma casa de habitação não pode ser considerada uma parte componente de prédio rústico, já que do respetivo destino logo ressalta a sua autonomia económica relativamente ao terreno.

Por seu turno, *prédio urbano* corresponde a qualquer edifício incorporado no solo e os terrenos que lhe sirvam de logradouro. Já *prédio misto* é aquele que comporta parte rústica e parte urbana.

Em complemento das definições dadas, o Código do IRS considera ainda construção todo o bem móvel assente no mesmo local por um período superior a 12 meses.

A distinção dos prédios nos seus diversos tipos, feita no n.º 3 do artigo 8.º do Código do IRS, acaba por ser inócua, uma vez que, conforme adiante veremos, para efeitos das várias noções de renda, o legislador não faz qualquer assunção ao tipo do prédio a que esta poderá respeitar. Cremos, por isso, que bastaria remeter, no referido número 3, os tipos e respetivos conceitos de prédios para o Código do IMI, uma vez que, na prática, a tributação da renda, no que respeita à taxa aplicável, ocorre de igual modo, independentemente de se tratar de prédio rústico, urbano ou misto.

⁴⁶ Quando comparado com as noções bastante desenvolvidas formuladas no Código do IMI (artigos 2.º a 6.º).

⁴⁷ Cfr. FAUSTINO, MANUEL, *A Tributação...*, cit, p. 236.

⁴⁸ LIMA, PIRES DE e VARELA, ANTUNES, *Código Civil Anotado*, 1.º Volume, p. 131.

2. Renda

A renda corresponde a uma prestação pecuniária periódica (cfr. artigo 1075.º, n.º 1 do CC), fixa ou variável. Fiscalmente, porém, o conceito adquire maior amplitude, como a seguir veremos.

O Código do IRS tipifica, de forma taxativa, as situações fáticas cujos montantes delas decorrentes são havidos como rendas (cfr. artigo 8.º, n.º 2 do Código do IRS). São, pois, os casos seguintes:

- a) *As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência;*

O facto relevante é a cedência do uso, independentemente da sua causa. Nesta previsão caberão tipicamente as situações de contrato de arrendamento de prédios urbanos, rústicos⁴⁹ ou mistos, embora a norma cubra também outras situações jurídicas⁵⁰.

A renda tributada ao abrigo desta alínea não se esgota na contrapartida pela cedência do uso da totalidade ou parte do prédio, nela cabendo também as importâncias cobradas pelos serviços conexos com essa cedência que sejam fornecidos pelo senhorio (são os casos, por exemplo, dos serviços de portaria, de segurança, de limpeza ou de manutenção). Estamos nestes casos perante os denominados *contratos mistos* de arrendamento e de prestação de serviços. Existe aqui um só negócio jurídico, ainda que com elementos essenciais respeitantes a tipos contratuais diversos.

Poderá, por vezes, suceder que, sobretudo nos arrendamentos de natureza comercial, seja estipulado entre as partes contratantes o pagamento de uma espécie de “prémio”, normalmente indexado ao desempenho que se vier a verificar na atividade exercida no imóvel locado. Por exemplo, no final de cada semestre ou de cada exercício económico, se a atividade explorada atingir um determinado volume de vendas ou de faturação, acrescerá, à renda acordada, um valor fixo ou variável (percentagem sobre o volume de vendas ou de faturação atingido). Esse valor fixo ou variável não deixará de ser, igualmente, considerado uma componente da renda que será sujeita a tributação.

⁴⁹ O arrendamento rural pode ser do tipo agrícola, florestal ou de campanha, cfr. artigo 3.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.

⁵⁰ Cfr. BASTO, JOSÉ XAVIER DE, *IRS Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos*, 2007, Coimbra Editora, p. 344.

- b) *As importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado;*

Continuamos no plano da cedência do uso do imóvel, como revela a parte final da alínea. Porém, nesta situação, o enfoque reside no aluguer de maquinismos e mobiliários. Estamos perante um contrato misto – arrendamento e aluguer – sendo que, por força da teoria da absorção, aplica-se o regime do tipo da prestação predominante dentro da economia do negócio, no caso, o arrendamento. Ou seja, as importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários, não resultando do contrato de arrendamento, acabam, para efeitos fiscais, por integrar o regime de tributação dos rendimentos prediais.

Esta alínea mais não é do que um cuidado do legislador para evitar tentações de fraude por parte do contribuinte, separando este a renda (sujeita a tributação) do preço de maquinismos (inclui o equipamento informático) e mobiliário⁵¹.

- c) *A diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio;*

Em termos civilísticos, a sublocação carece de permissão do locatário⁵² (cfr. artigo 1038.º, alínea f) do CC). No plano fiscal, porém, tenha a sublocação sido ou não aprovada pelo locatário, as rendas auferidas pelo sublocatário, na parte que excede o valor pago ao locatário, estarão, sempre, sujeitas a tributação.

- d) *As importâncias relativas à cedência do uso, total ou parcial, de bens imóveis, para quaisquer fins especiais, designadamente publicidade;*

Esta alínea tem por objeto as importâncias que resultam do uso do prédio para outro fim (especial) que não o habitual (utilização do prédio na sua função mais direta e natural, isto é, habitação ou exercício de uma atividade económica⁵³). A lei usa, a título de exemplo de fim especial, a publicidade. Outras importâncias que cabem no âmbito desta alínea são, por exemplo, os montantes pagos pelo uso da varanda de

⁵¹ Cfr. BASTO, JOSÉ XAVIER DE, *IRS...*, cit, p. 344. Segundo o Autor, “é certo que os rendimentos da cedência de maquinismos e equipamentos produtivos teriam sempre enquadramento, quanto mais não fosse na alínea n) do n.º 2 do artigo 5.º, como rendimentos de capitais. Já não seriam, porém, tributáveis a esse título os rendimentos provenientes do aluguer de simples mobiliário, não qualificável como equipamento.”

⁵² A locação diz-se sublocação, quando o locador a celebra com base no direito de locatário que lhe advém de um precedente contrato locativo (cfr. artigo 1060.º do CC).

⁵³ Cfr. BASTO, JOSÉ XAVIER DE, *IRS...*, cit, p. 348.

um prédio para assistir a algum evento (desportivo ou religioso) ou a verba despendida pela utilização do prédio para a realização de uma festa; etc..

Esta alínea f) confunde-se, de certo modo, com a previsão da alínea a). Melhor seria, por isso, integrar ambas as disposições numa única alínea. De *iure condendo* pode estabelecer-se que são havidas como rendas as importâncias relativas à cedência do uso, total ou parcial, para quaisquer fins, de prédio rústico, urbano ou misto, incluindo os serviços relacionados com a cedência.

e) *As importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal;*

Embora as partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal se destinem a ser fruídas pelos condóminos, nada impede que estes decidam, através de procedimento próprio, ceder o uso a terceiros ou até mesmo ceder o uso exclusivo a um ou mais condóminos. Em qualquer um desses casos, as contrapartidas daí resultantes serão sempre havidas como rendas, logo tributáveis em sede de IRS⁵⁴.

f) *As importâncias relativas à constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários, ainda que vitalícios, sobre prédios rústicos, urbanos ou mistos;*

Nesta alínea cabem os rendimentos derivados de figuras jurídicas que se caracterizam por garantir aos titulares poderes limitados sobre bens imóveis, isto é, a fruição do prédio é exercida por algum tempo durante o período anual⁵⁵. A esse título, como exemplo, encontram-se os rendimentos decorrentes da constituição de direitos reais de habitação periódica, através da celebração dos chamados contratos de *time-sharing*, caracterizados por um regime de propriedade fracionada do prédio em diferentes períodos do ano⁵⁶.

g) *As indemnizações que visem compensar perdas de rendimentos desta categoria.*

Esta alínea foi introduzida no âmbito da reforma do Código do IRS. A indemnização aqui prevista insere-se na relação locatário/locador, contemplando apenas os casos em que os locadores deixaram de pagar as rendas. Fora dela encontram-se, portanto, os montantes indemnizatórios pagos pelo locatário a título

⁵⁴ Cfr. BASTO, JOSÉ XAVIER DE, *IRS...*, *cit*, pp. 348-349.

⁵⁵ Cfr. BASTO, JOSÉ XAVIER DE, *IRS...*, *cit*, p. 349.

⁵⁶ Cfr. MACHADO, E.M. JÓNATAS e COSTA, PAULO NOGUEIRA DA, *Manual de Direito Fiscal*, 2016, Almedina, p. 277.

de danos ou deteriorações a que tenha dado origem. Igualmente de fora encontram-se aquelas situações em que, por motivos alheios (por exemplo, construção de um aterro sanitário ou de uma linha de alta tensão nas imediações), o imóvel perdeu valor e o proprietário é indemnizado pela desvalorização sofrida, a qual se refletirá no valor de renda a cobrar.

Embora a indemnização aqui prevista corresponda a um montante compensatório pelas rendas que ficaram por pagar por parte do locador, julgamos que, para efeitos de enquadramento e sistematização, a melhor opção seria não incluir este item do rendimento predial na listagem dos tipos de renda. Com efeito, nas alíneas precedentes estamos sempre perante uma contrapartida pela *cedência* ou *aluguer*. Ora, neste último caso, como o próprio nome indica, existe uma indemnização e não qualquer cedência ou aluguer. Poderia, pois, ter-se optado pela nova redação no n.º 1 do artigo 8.º para estabelecer que se consideram 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, bem como as indemnizações que visem compensar perdas de rendimentos desta categoria.*

2.1 Facto gerador

O facto gerador dos rendimentos prediais, isto é, o momento em que se gera a obrigação de imposto, é o pagamento ou colocação à disposição (dos respetivos titulares). Para que a renda se torne tributável, não é necessário que tenha sido efetivamente paga e recebida. Basta, portanto, que tenha sido *colocada à disposição* (princípio da disponibilidade do rendimento), não ficando, deste modo, a incidência prejudicada por qualquer (eventual) mora do credor⁵⁷.

2.2 Obrigações acessórias

Os contratos de arrendamento e subarrendamento devem ser comunicados, pelos locadores e sublocadores, à AT, até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento ou do subarrendamento⁵⁸. Esta obrigação decorre do Código do Imposto

⁵⁷ Cfr. BASTO, JOSÉ XAVIER DE, *IRS...*, *cit*, p. 343.

⁵⁸ Cfr. artigo 60.º, n.ºs 1 e 2. Deverá o arrendatário (ou o subarrendatário) certificar-se do cumprimento desta obrigação, sob pena de poder ficar solidariamente responsável pelo pagamento do imposto que não foi liquidado em virtude da falta de comunicação (cfr. parte final do n.º 1 do artigo 42.º do Código do IS).

do Selo⁵⁹ (IS), uma vez que estes tipos de contratos estão sujeitos a IS⁶⁰. No entanto, acaba também por ter reflexos no âmbito do IRS, nomeadamente para efeitos de controlo das deduções de encargos com imóveis (cfr. artigo 78.º-E do Código do IRS).

Desde 2015, que as entidades fornecedoras de água, energia e do serviço fixo de telefones devem, periodicamente⁶¹, comunicar à AT os contratos celebrados com os seus clientes, bem como as suas alterações, que se tenham verificado no trimestre anterior (artigo 125.º, n.º 1 do Código do IMI). Trata-se de uma obrigação que reforça o combate à evasão fiscal, previsto no Plano Estratégico de Combate à Fraude e Evasão Fiscais e Aduaneiras, como parte de um sistema de controlo integrado do cumprimento das obrigações fiscais.

3. Sujeito Passivo

A determinação do sujeito passivo, em sede de IRS, tem subjacente o princípio da capacidade contributiva⁶². Ou seja, apenas fica adstrito a imposto o sujeito que verificou um acréscimo no seu património e na exata medida desse aumento.

Relativamente aos rendimentos prediais, estabelece o Código do IRS que se consideram sujeitos passivos do imposto as pessoas – residentes ou não, para efeitos fiscais, em Portugal – que auferam rendas, de que sejam titulares, de prédios rústicos, urbanos e mistos (cfr. artigos 8.º, n. 1 e 13.º, n.º 1 do Código do IRS).

Titular das rendas será, portanto, aquele que, de acordo com a lei civil, terá direito ao seu rendimento. Ou seja, o proprietário, o usufrutuário e o locatário (através da sublocação). Esta titularidade de um prédio pode, muitas vezes, ser repartida, caso em que a imputação das rendas se fará na proporção das respetivas quotas, a quais, quando indeterminadas (por exemplo, o caso de prédio integrado em herança indivisa, ou seja, que ainda não foi objeto de partilha entre os herdeiros), se presumem de igual parte (cfr. artigo 19.º do Código do IRS).

⁵⁹ Idêntica obrigação assiste às respetivas promessas, bem como as alterações e cessação.

⁶⁰ À taxa de 10% sobre a renda ou seu aumento convencional, correspondentes a um mês ou, tratando-se de arrendamentos por períodos inferiores a um mês, sem possibilidade de renovação ou prorrogação, sobre o valor da renda ou do aumento estipulado para o período da sua duração, conforme decorre da verba 2 da Tabela Geral do IS.

⁶¹ Até ao dia 15 de abril, 15 de julho, 15 de outubro e 15 de janeiro.

⁶² Cfr. CAMPOS, DIOGO LEITE DE/CAMPOS, MÓNICA HORTA NEVES LEITE DE, *Direito...*, cit, p. 54.

CAPÍTULO III – REGIME DE TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS

1. Opções de enquadramento: categorias B e F

O titular de rendimentos prediais, seja no exercício da mera atividade de arrendamento, seja no exercício da atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento, pode optar por ser tributado no âmbito da categoria B (rendimentos empresariais e profissionais) ou no âmbito da categoria F (rendimentos prediais).

Esta possibilidade de escolha resulta da Reforma Fiscal de 2015, ou seja, mais de 25 anos depois da entrada em vigor do Código do IRS. Ao longo desse lapso temporal, os titulares deste tipo de rendimentos apenas eram tributados em sede da categoria F⁶³, facto que impedia os sujeitos passivos que exerciam a locação imobiliária num contexto empresarial, de serem tributados em sede da categoria B. Apesar do mérito da alteração promovida pela Reforma, não podemos deixar de sublinhar que a opção pela categoria B não é isenta de riscos. Com efeito, em caso de afetação de um imóvel da esfera particular do proprietário à realização da sua atividade empresarial de locação, uma posterior desafetação do bem (ou seja, este regressa ao seu património privado) pode ser considerada uma mais-valia tributável em sede de categoria B (cfr. alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º do Código do IRS). Embora entendamos não ser razoável a tributação nesta situação concreta, a verdade é que a norma não afasta a sua aplicação.

A opção pela categoria B deve ser exercida na declaração de início de atividade (a apresentar antes do início da atividade) ou na declaração de alterações (a apresentar no prazo de 15 dias a contar da alteração), podendo ambas as declarações ser submetidas via eletrónica (cfr. artigo 112.º do Código do IRS). O código de Classificação de Atividade Económica (CAE) a indicar na declaração é o que resulta da Classificação Portuguesa das Atividades Económicas, Revisão 364, sendo, no caso do arrendamento de bens imobiliários, o código CAE 68200, e no caso de alojamento local na

⁶³ Exceto quando, previsão que se mantém atual, os rendimentos prediais são imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, caso em que tais rendimentos consideram-se pertencentes à categoria B (rendimentos empresariais e profissionais), sendo, por conseguinte, tributados neste âmbito. Pensemos, por exemplo, no caso de um profissional liberal (médico, advogado) que tem afeto à sua atividade um determinado imóvel e, posteriormente, decide arrendá-lo, porque entretanto, mudou de instalações. As rendas derivadas desse arrendamento consideram-se imputáveis à sua atividade profissional, sendo portanto rendimentos da categoria B.

⁶⁴ Aprovada pelo Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro.

modalidade de moradia ou apartamento, o código CAE 55201 (Alojamento mobilado para turistas) ou código CAE 55204 (Outros locais de alojamento de curta duração).

Por seu turno, a opção pela categoria F pode resultar, desde logo, do facto de o sujeito passivo não ter aberto/alterado qualquer atividade para efeitos da categoria B. Ou, então, de uma iniciativa do sujeito passivo, o qual, com atividade aberta no âmbito da categoria B (exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento), prefere ser tributado em sede de categoria F, entregando, aquando da apresentação da declaração de rendimentos de IRS, o anexo referente a esta categoria (Anexo F)⁶⁵.

2. Categoria F

A categoria F, que o Código do IRS estipula como a categoria dos rendimentos prediais (cfr. artigo 1.º, n.º 1) está legalmente tipificada no artigo 8.º do normativo. Analisadas acima as várias noções de renda, importa, de seguida, aprofundar as deduções que os sujeitos passivos que optem pela tributação nesta sede poderão aproveitar.

2.1 Deduções específicas

O processo de determinação da matéria coletável em IRS tem início com o apuramento do rendimento líquido de cada categoria (A, B, E, F, G e H), mediante a subtração ao rendimento bruto (ou ilíquido) apurado em cada uma delas, das respetivas deduções específicas, que poderemos definir como correspondendo aos gastos em que o sujeito passivo incorreu para obter o respetivo rendimento⁶⁶. No âmbito da atividade de arrendamento, o senhorio suporta variadas despesas, umas, previsíveis, por força de lei (como são os casos do IMI, do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI) e do IS), outras, eventuais, pelo interesse em manter ou tornar o prédio apto ao arrendamento (como são, por exemplo, as obras de conservação).

Até à Reforma Fiscal de 2015, as deduções específicas dos rendimentos prediais no IRS reconduziam-se, apenas, às despesas de *manutenção* e de *conservação*. A esse título, na versão inicial do Código vigorava uma presunção sobre essas despesas, quando incorridas relativamente a prédios urbanos, segundo a qual uma percentagem do

⁶⁵ De notar que esta opção pode ser exercida a cada ano (cfr. artigo 28.º, n.º 14 do Código do IRS).

⁶⁶ Sobre os diversos momentos da determinação da matéria coletável *vide*, por todos, MORAIS, RUI DUARTE, *Sobre...*, *cit*, pp. 41 a 201.

rendimento predial auferido pelo senhorio corresponderia a despesas – *manutenção* (15%) e de *conservação* (20%) – mesmo que não tivesse incorrido nelas⁶⁷. Claro está, se o senhorio suportasse, efetivamente, tais despesas em montante superior àquele que resultava da aplicação das referidas percentagens, as mesmas, desde que provadas documentalmente, poderiam ser deduzidas ao seu rendimento predial bruto. Anos mais tarde, este sistema de dedução presuntiva veio a ser substituído pela dedução baseada, simplesmente, nas despesas de manutenção e de conservação incorridas e provadas por suporte documental⁶⁸.

Com a aludida Reforma Fiscal, o critério norteador da determinação das deduções passou a assentar nos gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para *obter* ou *garantir* os rendimentos prediais. No entanto, o legislador não abandonou por completo a referência às despesas de manutenção e de conservação, uma vez que continuou a prever a sua possibilidade de dedução se tiverem sido suportadas e pagas nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento, desde que entretanto o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento (cfr. artigo 41.º, nº 7, do Código do IRS).

Vejamos, pois, de seguida, em que se caracterizam estas despesas e gastos, ora vindos de referir, que os proprietários poderão deduzir aos rendimentos prediais que obtenham.

2.1.1 Despesas de conservação e de manutenção

Na redação inicial do Código do IRS, o legislador, limitando as despesas dedutíveis às despesas de conservação e de manutenção, acabou, numa opção pouco feliz, por concretizar, ainda que a título exemplificativo, apenas as despesas de manutenção, nada referindo quanto às despesas de conservação⁶⁹. Posteriormente, com a Lei n.º 30-G/2000, de 29 de dezembro (a designada “Lei da Reforma Fiscal”), que procedeu à reforma da tributação do rendimento (IRS e IRC), o Código deixou de concretizar qualquer exemplo do tipo de despesa de manutenção, o que se mantém à data de hoje.

⁶⁷ No caso dos prédios rústicos, só eram deduzidas as despesas de manutenção e conservação documentalmente provadas, ao passo que nos prédios mistos, aplicava-se à parte urbana e à parte rústica a dedução respetiva nessas categorias.

⁶⁸ Cfr. BASTO, JOSÉ XAVIER DE, *IRS...*, *cit*, p. 352.

⁶⁹ Contrariamente ao que se verificava noutra legislação relevante, relacionada com imóveis, como eram os casos do Regime Geral das Edificações Urbanas, o anterior Regime do Arrendamento Urbano (RAU) ou o próprio CC, cfr. FAUSTINO, MANUEL, *IRS...*, *cit*, p. 98.

A Reforma do IRS de 2015, por forma a reduzir os conflitos resultantes da interpretação das deduções específicas dos rendimentos prediais, alterou, novamente, o sistema de deduções.

No que se refere às despesas de *conservação*, na ausência de qualquer conceito no Código do IRS, um importante contributo para uma melhor interpretação, seguido por Doutrina e Jurisprudência, é o que resulta do revogado RAU⁷⁰. No artigo 11.º do aludido diploma, distinguiram-se as obras de conservação, nos prédios urbanos, nos seguintes termos:

OBRAS DE CONSERVAÇÃO	
ORDINÁRIA	EXTRAORDINÁRIA
<ul style="list-style-type: none"> • Obras de reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências; • Obras impostas pela Administração Pública, nos termos da lei geral ou local aplicável, e que visem conferir ao prédio as características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização; • Em geral, as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração. 	<ul style="list-style-type: none"> • Obras ocasionadas por defeito de construção do prédio ou por caso fortuito ou de força maior; • Em geral, as que não sendo imputadas ações ou omissões ilícitas perpetradas pelo senhorio, ultrapassem, no ano em que se tornem necessárias, dois terços do rendimento líquido desse mesmo ano.

As demais obras que não se enquadrassem nos tipos acima descritos, eram consideradas obras de beneficiação (cfr. n.º 4 do artigo 11.º), que, seguindo a terminologia do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, reconduzimos a obras de *ampliação* e de *alteração*⁷¹, não constituindo, portanto, despesas dedutíveis no âmbito da categoria F.

⁷⁰ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro e revogado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). Trata-se, segundo MANUEL FAUSTINO, da “melhor, mais completa e sistematizada conceptualização legal de despesas de conservação”, cfr. FAUSTINO, MANUEL, *IRS...*, cit, pp. 98-99.

⁷¹ Cfr. FAUSTINO, MANUEL, *IRS...*, cit, p. 100. São *obras de ampliação* aquelas de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea e do número de pisos. Por seu turno, são *obras de alteração* aquelas de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea.

Por seu turno, relativamente às despesas de *manutenção*, conforme acima referido, o Código do IRS, até à Lei da Reforma Fiscal, exemplificava, a título de despesas relativas à manutenção do prédio (urbano), as despesas com energia e manutenção de elevadores, escadas rolantes e monta-cargas, porteiros, limpeza, energia para iluminação, aquecimento ou climatização central, administração da propriedade horizontal, prémios de seguro do prédio e taxas autárquicas. De acordo com MANUEL FAUSTINO, no conceito de despesas de manutenção devem ser incluídas as despesas de natureza jurídica, despesas de mediação imobiliária ou de publicidade na colocação dos prédios no mercado do arrendamento, despesas de administração do imóvel efetuadas por terceiros em nome e por conta do titular dos rendimentos, despesas de avaliações e despesas de natureza administrativa (casos das relativas a licenciamentos camarários para a realização de obras e dos seguros de incêndio)⁷².

Não obstante as tentativas de concretização, a verdade é que a ausência de qualquer delimitação no Código do IRS permitia uma larga margem de discricionariedade à AT na interpretação e aplicação destes conceitos⁷³, acabando, inevitavelmente, por gerar, ao longo dos anos, inúmero contencioso entre a AT e os contribuintes.

2.1.2 Gastos efetivamente suportados e pagos: nexos de causalidade

A Reforma Fiscal de 2015, visando mitigar a constante tensão que se gerava entre a AT e os contribuintes, procedeu a uma profunda revisão nesta matéria de gastos dedutíveis em sede de rendimentos prediais⁷⁴ (artigo 41.º do Código do IRS), passando a regra geral a ser a da dedução de todos os gastos *efetivamente suportados e pagos* pelo sujeito passivo⁷⁵ para *obter ou garantir* os rendimentos prediais⁷⁶. Esta solução encontra

⁷² Cfr. FAUSTINO, MANUEL, *IRS...*, cit, p. 102.

⁷³ Para RUI DUARTE MORAIS, a distinção entre despesas de conservação e de manutenção perdeu o seu interesse, para efeitos do IRS, uma vez que o regime de dedutibilidade passou a ser o mesmo, cfr. MORAIS, RUI DUARTE, *Sobre...*, cit, nota 249, p. 114. No entanto, a relevância não está, julgamos, tanto na distinção dos conceitos mas sim na concretização prática dos seus tipos.

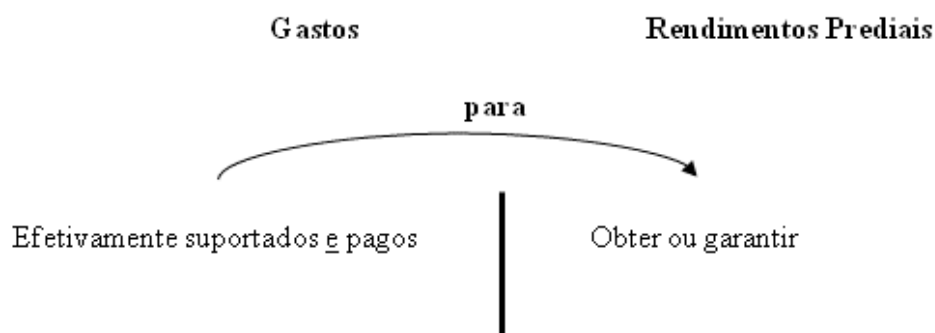
⁷⁴ Cfr. *Anteprojeto da Reforma do IRS* (disponível em www.portugal.gov.pt), julho de 2014, pp. 18-19.

⁷⁵ Leia-se, locador. Embora o sublocador possa vir a estar sujeito a tributação pela diferença (positiva) entre a renda recebida do subarrendatário e a renda paga ao senhorio, o Código do IRS determina expressamente que essa diferença não beneficia de qualquer dedução (cfr. artigo 41.º, número 6). Esta restrição absoluta parece-nos de constitucionalidade bastante duvidosa. Basta pensar, por exemplo, que o subarrendamento, à semelhança do arrendamento, está sujeito a imposto do selo. Tal como o normativo dispõe presentemente, o senhorio poderá deduzir o montante pago a título de imposto do selo, mas ao sublocador já não assiste igual faculdade. Temos, assim, no primeiro caso, uma tributação do rendimento predial pelo seu rendimento líquido, ao passo que, no segundo caso, a tributação se faz pelo rendimento bruto. Cria-se, aqui, um flagrante tratamento discriminatório.

⁷⁶ Sobre esta nova redação, refere MANUEL FAUSTINO tratar-se de “um grande salto qualitativo”, cfr. FAUSTINO, MANUEL, *Sobre a Reforma do IRS (I)*, Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal, Ano 7, Número 4, Inverno, Almedina, p. 179.

evidente paralelismo na nova disposição do Código do IRC relativa à dedução de gastos (artigo 23.º) e que resultou da Reforma Fiscal de 2014⁷⁷. No âmbito da tributação das pessoas coletivas, a anterior regra da indispensabilidade dos gastos, mais restrita e igualmente geradora de grande litigiosidade, foi substituída pela dedução de todos os gastos e perdas incorridos ou suportados pelo sujeito passivo *para obter ou garantir os rendimentos sujeitos a IRC*⁷⁸.

Na nova redação do Código do IRS, a dedução está, pois, dependente da observância cumulativa da seguinte dupla condição por parte do sujeito passivo: os gastos devem ser *efetivamente suportados e pagos* para *obter ou garantir* os rendimentos prediais (cfr. artigo 41.º, n.º 1).



A Lei determina, pois, que se verifique um nexo de causalidade entre o gasto (suportado e pago) e o rendimento (obtido ou mantido).

Quanto a saber que gastos são esses, o legislador nada refere, nem sequer a título exemplificativo, determinando apenas, de forma expressa, que ficam de fora os gastos:

- *de natureza financeira*, caso de juros de dívidas contraídas com a aquisição, construção ou beneficiação do imóvel;
- *relativos a depreciações*, o que se entende, porquanto os bens duradouros não podem ser depreciados;
- *relativos a mobiliário*, isto é, bens consumíveis como são os casos de armários, cadeiras, estantes, mesas ou sofás;
- *relativos a eletrodomésticos*, caso de máquinas de lavar, frigoríficos ou micro-ondas;

⁷⁷ Vide *Anteprojeto de Reforma* (disponível em www.portugal.gov.pt), junho de 2013, p. 98.

⁷⁸ Sobre temática dos gastos em sede de IRC, vide MARTINS, HELENA PEGADO, *O Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas*, in *Lições de Fiscalidade*, Vol. I – Princípios Gerais e Fiscalidade Interna, coordenação JOÃO RICARDO CATARINO/VASCO BRANCO GUIMARÃES, Almedina, 5.ª Edição, 2017, pp. 308 a 314 e, em geral, PORTUGAL, ANTÓNIO MOURA, *A Dedutibilidade dos Custos na Jurisprudência Fiscal Portuguesa*, Coimbra Editora, 2004.

- *relativos a artigos de conforto ou decoração*, caso de almofadas, candeeiros, quadros, televisão ou relógios de sala; e
- *o adicional ao IMI*.

Com exceção do AIMI, que constitui uma dedução à coleta (cfr. artigo 135.º-I do Código do IMI), poderemos dizer que os demais gastos ficam excluídos porque, na ótica do legislador, não se mostram necessários para a obtenção ou garantia dos rendimentos prediais. Sendo que, nalguns casos, o proprietário não deixará, seguramente, de fazer refletir, no valor da renda, essas despesas (por exemplo, quando o imóvel se encontra equipado com mobiliário, eletrodomésticos ou artigos de conforto ou decoração). A exclusão das depreciações e até mesmo do mobiliário encerram algumas dúvidas. No primeiro caso, não deixa de existir um desgaste próprio do imóvel. No segundo caso, sendo o aluguer do mobiliário havido também como renda, não se percebe a exclusão do gasto inerente no campo das deduções específicas.

Na ausência de previsão expressa quanto aos gastos abrangidos pela previsão do n.º 1 do artigo 41.º, a sua aplicação requererá, sempre, uma necessária análise casuística ao caso concreto. Questão relevante a colocar é a que respeita ao impacto da nova regra, isto é, se o leque de gastos dedutíveis aumentou consideravelmente.

Vejamos, por exemplo, o caso das obras de beneficiação (ou de valorização). Até à Reforma Fiscal de 2015, este tipo de gastos estava excluído do campo de dedução aos rendimentos prediais. Com a Reforma, no elenco de gastos excluídos, previsto na parte final do n.º 1 do artigo 41.º, não consta qualquer menção expressa dos gastos relativos à valorização dos imóveis.

Os encargos com a valorização dos bens têm, no Código do IRS, uma previsão própria, nomeadamente, no cálculo do apuramento da mais ou menos-valia imobiliária (cfr. artigo 51.º, alínea a), acrescendo ao valor de aquisição do imóvel, porquanto o maior valor obtido na alienação relativamente ao de aquisição, na medida em que tenha sido determinado pela realização de obras de valorização, não traduz um qualquer ganho, mas tão só a compensação pelo investimento efetuado⁷⁹. O proprietário do imóvel que incorre neste tipo de gastos pode abater o respetivo montante ao valor pelo qual alienou o imóvel e essa faculdade, repare-se, é independente do uso que tenha, posteriormente, dado ao imóvel.

⁷⁹ Cfr. MORAIS, RUI DUARTE, *Sobre...*, cit, p. 136.

Claro está que o investimento que serviu para valorizar o imóvel, com reflexo no preço de venda acordado, pode servir, também, para valorizar a introdução ou reforço do mesmo no mercado de arrendamento, com impacto no valor de renda acordado. Ora, poderá tal lógica suportar a inclusão destes gastos na previsão do artigo 41.º? A resposta deve ser negativa. Desde logo, o facto de não ser exequível, no Código do IRS, a dupla utilização do mesmo gasto, ainda que em planos diferentes (no caso equacionado, rendimentos prediais e mais-valias). Por outro lado, o facto de as obras de valorização, implicarem, na prática, um imóvel distinto (seja na tipologia, seja na estrutura) daquele que existia antes da intervenção, realidade que entendemos estar fora do escopo do n.º 1 do artigo 41.º, que pressupõe que o prédio mantenha, sempre, as suas características. Concluimos, por isso, que os gastos relativos à valorização dos imóveis, ainda que não estejam expressamente excluídos, não cabem na regra geral de dedutibilidade prevista na parte inicial do n.º 1 do artigo 41.º.

No caso de fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, são dedutíveis, relativamente a cada fração ou parte de fração, outros encargos que, nos termos da lei, o condómino deva obrigatoriamente suportar e que sejam efetivamente pagos pelo sujeito passivo (cfr. artigo 41.º, n. 2 do Código do IRS). Estes encargos compreendem as despesas de conservação e fruição⁸⁰, obras de melhoramento e tributos.

O nexos entre o gasto (suportado e pago) e o rendimento obtido parece indiciar uma causalidade temporal próxima, o que, à primeira vista, deixaria de fora os gastos incorridos com o prédio tendo em vista um futuro arrendamento que não se realizaria no próprio ano em que o gasto foi despendido, mas apenas no ano ou anos seguintes. Na prática, porém, não é o que sucede. Com efeito, o legislador consagrou a possibilidade de poderem também ser deduzidos os gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que entretanto o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento (cfr. artigo 41.º, n.º 7 do Código do IRS). Ou seja, a partir do momento em que os gastos são suportados e pagos, o proprietário, ao longo dos 24 meses seguintes, não poderá afetar a utilização do imóvel a outro fim que não o

⁸⁰ Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações (cfr. artigo 1424.º, n.º 1 do CC).

arrendamento⁸¹. Os gastos incorridos pelos titulares dos prédios geradores das rendas devem ser documentalmente comprovados (cfr. artigo 41.º, n.º 8 do Código do IRS). Na opinião de MANUEL FAUSTINO, os documentos comprovativos exigíveis deverão, genericamente, obedecer ao disposto no Código do IVA sobre a emissão de faturas e documentos equivalentes⁸² (nomeadamente, artigo 36.º do Código do IVA), sugerindo, a inclusão da identificação do prédio a que as despesas dizem respeito “seja por identificação da respetiva localização, seja por indicação da sua identificação matricial⁸³.”

Nesta matéria de dedução de gastos, ora vinda de referir, estamos sempre perante a mera dedução, aos rendimentos obtidos, do valor dos gastos incorridos *tout court*. O atual parque habitacional em Portugal por longevidade e alguma perda de qualidade, e, tendo em vista a sua recuperação, existe, atualmente, um benefício fiscal, assente na dedução à coleta, até ao limite de € 500, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que seja objeto de reabilitação (cfr. artigo 71.º, n.º 4, alínea b) do EBF). A par deste incentivo, poderia ser equacionada, por um período temporal limitado, a majoração dos gastos de natureza de conservação e de manutenção incorridos nos prédios⁸⁴, no sentido de impulsionar a recuperação dos prédios, que não apenas em contexto de intervenção para reabilitar.

2.1.3 Âmbito da dedução

Estabelece a parte inicial do artigo 41.º, n.º 1 do Código do IRS que aos rendimentos prediais brutos (referidos no artigo 8.º) “deduzem-se, relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos (...).”

Decorrendo do teor literal da norma que a dedução opera prédio a prédio, parece daqui resultar que no caso de as despesas incorridas num determinado imóvel serem superiores aos rendimentos por ele gerados, a diferença negativa não poderá compensar o eventual saldo positivo que o mesmo proprietário registre relativamente a um outro prédio arrendado. No entanto, a conclusão deve claramente ser outra. O que a norma vem estabelecer é apenas um nexo de causalidade entre as despesas e os prédios

⁸¹ Sobre este tema *vide* MANUEL FAUSTINO *in Sobre...*, *cit*, pp. 179-180.

⁸² FAUSTINO, MANUEL, *Sobre...*, *cit*, p. 182.

⁸³ FAUSTINO, MANUEL, *Sobre...*, *cit*, p. 183.

⁸⁴ *Vide*, a este respeito, BASTO, JOSÉ XAVIER DE, *IRS...*, *cit*, p. 353.

arrendados, ficando, portanto, de fora as despesas que não tenham qualquer ligação com esses prédios. Se fosse propósito do legislador que não houvesse o aproveitamento dos saldos entre prédios arrendados, então não deixaria, seguramente, de o referir, optando por uma redação do seguinte tipo *Aos rendimentos brutos referidos no artigo 8.º de cada prédio ou parte do prédio, deduzem-se, relativamente a cada um, todos os gastos (...)*. Por outro lado, a taxa especial de 28% incidente sobre os rendimentos prediais aplica-se à globalidade dos rendimentos prediais considerados, e não ao rendimento gerado por cada um dos prédios arrendados. O que leva, assim, a concluir que ao cálculo da totalidade dos rendimentos prediais gerados, corresponderá a dedução total de todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo proprietário.

Situação diferente, da ora vinda de referir, é a que se prende com a dedutibilidade do IMI e do IS, em que o legislador estabelece que estes impostos apenas são dedutíveis quando respeitem a prédio ou parte de prédio cujo rendimento seja objeto de tributação nesse ano fiscal (cfr. artigo 41.º, n.º 5 do Código do IRS). Neste caso, o legislador consagra uma norma anti-abuso, evitando a comunicabilidade destes impostos entre prédios não arrendados e prédios arrendados. Já quanto à comunicabilidade do IMI e IS entre prédios arrendados, esta tem cabimento na norma. Este entendimento é, de resto, o que melhor se articula com o disposto no n.º 8 do artigo 55.º do Código do IRS, em matéria de reporte de perdas.

2.2 A dedução do IMI e do IS

A titularidade de um imóvel, aliada à sua exploração económica, determina a incidência de diversos impostos:

- IMI⁸⁵ ⁸⁶, o qual incide sobre o valor patrimonial tributário e é de pagamento anual;
- IS, o qual incide sobre o valor da primeira renda contratualizada e é pago no primeiro ano de vigência do contrato de arrendamento⁸⁷; e

⁸⁵ Exceto se beneficiando da isenção relativa a prédios de reduzido Valor Patrimonial Tributário de sujeitos passivos de baixos rendimentos (cfr. previsto no artigo 11.º-A do Código do IMI) ou de prédios urbanos objeto de reabilitação (cfr. previsto no artigo 45.º do EBF).

⁸⁶ Existe, ainda, a possibilidade de o sujeito passivo poder estar adstrito ao pagamento do AIMI, de base anual, o qual incide sobre a soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos situados em território português de que seja titular, exceto os prédios urbanos classificados como “comerciais, industriais ou para serviços” e “outros”. O AIMI prevê uma dedução de € 600.000, incidindo sobre o montante total de valores patrimoniais que exceda aquele valor.

⁸⁷ O IS poderá voltar a ser liquidado caso se registe uma alteração no valor da renda, incidindo, nesse caso, apenas sobre o valor do aumento.

- IRS, o qual incide sobre a totalidade do rendimento efetivamente obtido.

Resulta daqui uma sobre tributação dos imóveis dados de arrendamento, o que condiciona, à partida, o exercício da atividade de arrendamento, seja numa vertente empresarial (categoria B), seja numa vertente não empresarial (categoria F), para não mencionar a inevitável repercussão que tal poderá vir a ter no valor da renda a estabelecer.

Na configuração do Código do IRS, o legislador, consciente dessa situação, consagrou a eliminação total da CA/IMI e do IS, prevendo que tais montantes poderiam, em termos proporcionais, ser deduzidos à coleta do IRS gerada pelas rendas obtidas pelo prédio em causa⁸⁸.

Posteriormente, no decurso da vigência do Código, esta dedução passou a ser efetuada enquanto dedução específica da categoria F. A propósito desta alteração, refere RUI DUARTE MORAIS que embora se possa entender que a mesma é formalmente correta, uma vez que os outros impostos pagos em razão do exercício de uma atividade são considerados como custos necessários à obtenção do respetivo rendimento, acaba, todavia, por criar uma *excessiva penalização fiscal da obtenção de rendimentos prediais*⁸⁹. Isto porque mantém-se a situação de dupla tributação económica, uma vez que a dedução do IMI à matéria coletável do IRS apenas se traduz numa diminuição deste correspondente ao valor da respetiva taxa multiplicado pela coleta daquele⁹⁰. A este propósito, em sentido oposto, XAVIER DE BASTO considera inexistir qualquer dupla tributação, uma vez que estamos perante dois impostos diferentes com bases de incidência diferentes, concluindo que a dedução do IMI enquanto dedução específica é uma solução correta tecnicamente⁹¹. Sobre esta questão, consideramos preferível a dedução do IMI/IS enquanto dedução específica, porquanto se trata de um gasto evidentemente inerente ao imóvel a que respeitam e não, propriamente, à própria pessoa do sujeito passivo, como sucede com as deduções à coleta. No entanto, o AIMI, novidade do Orçamento do Estado para 2017⁹², que como o próprio nome indica, não

⁸⁸ Cf. MORAIS, RUI DUARTE, *Sobre...*, cit, p. 114.

⁸⁹ Cf. MORAIS, RUI DUARTE, *Sobre...*, cit, p. 114.

⁹⁰ Cf. MORAIS, RUI DUARTE, *Sobre...*, cit, p. 114, nota 252. Em idêntico sentido crítico, vide FAUSTINO, MANUEL, *IRS...*, cit, p. 104.

⁹¹ Cf. BASTO, JOSÉ XAVIER DE, *IRS...*, cit, nota 405, p. 354.

⁹² Aprovado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro. Para análise do respetivo regime jurídico vide PIRES, JOSÉ MARIA FERNANDES, *O Adicional ao IMI e a Tributação Pessoal do Património*, Almedina, 1.ª Edição, 2017.

deixa de ser IMI e de se integrar neste, constitui uma dedução à coleta do IRS⁹³ (cfr. artigo 135.º-I, do Código do IMI). Temos assim a paradoxal situação de, no caso de prédios arrendados, o IMI ser uma dedução específica, ao passo que o seu adicional é uma dedução à coleta (limitada, porém, (i) à parte da coleta do IRS proporcional aos rendimentos líquidos da categoria F, no caso de englobamento; ou (ii) não havendo englobamento, à coleta resultante da aplicação da taxa especial de 28%. Em ambas as situações, se a coleta for inferior ao valor do AIMI, o diferencial daí resultante não poderá ser deduzido). cremos que se imporá, em razão da coerência, uma revisão a este regime, no sentido de fazer regressar o IMI/IS como dedução à coleta, ou, alternativamente, prever que no caso de prédios arrendados o AIMI constitui uma dedução específica.

A dedução do IMI e do IS, enquanto dedução específica ao rendimento predial bruto (cfr. artigo 41.º, n.º 5 do Código do IRS), está sujeita à seguinte dupla condição: (i) é feita apenas por referência ao prédio ou parte do prédio a que os impostos respeitam, significando, portanto, que o sujeito passivo não poderá aproveitar o IMI/IS pagos relativamente a um prédio arrendado a favor de outro prédio igualmente detido por si embora não arrendado e (ii) o rendimento gerado pelo prédio ou parte do prédio seja objeto de tributação no ano fiscal a que os impostos respeitam. Ou seja, se no ano em causa o prédio (ou parte dele) não tiver sido arrendado ou, tendo sido arrendado, não houve qualquer recebimento de renda (por exemplo, por falta de pagamento), uma vez que inexistiu qualquer rendimento efetivo para ser tributado, o sujeito passivo não poderá, conseqüentemente, deduzir o IMI/IS pagos. Claro está que, no caso de rendas não pagas, no ano em que o senhorio venha a receber esses rendimentos, de forma voluntária ou judicial, poderá aproveitar o IMI/IS pagos relativos aos anos em que as rendas não foram pagas (cfr. artigo 74.º do Código do IRS). No entanto, de acordo com o teor literal da norma, esta possibilidade está dependente do englobamento dos rendimentos, o que constitui uma notória limitação, uma vez que o regime típico de tributação dos rendimentos prediais é por taxa especial. Não se afigura razoável condicionar o senhorio, no caso de declaração de rendimentos de anos anteriores, ao englobamento dos rendimentos prediais e conseqüente tributação às taxas gerais progressivas.

⁹³ Vide PIRES, JOSÉ MARIA FERNANDES, *Os Impostos sobre o Património*, in *Lições de Fiscalidade*, Vol. I – Princípios Gerais e Fiscalidade Interna, coordenação JOÃO RICARDO CATARINO/VASCO BRANCO GUIMARÃES, Almedina, 5.ª Edição, 2017, pp. 442-443.

2.3 Dedução de perdas

Diferentemente do que sucede com a dedução dos gastos incorridos no próprio ano em que o rendimento predial é obtido ou com a dedução de gastos (conservação e manutenção) relativos aos 24 meses anteriores ao início do arrendamento, é a situação de essas deduções ao rendimento predial bruto gerarem um rendimento líquido negativo⁹⁴. O Código do IRS, a esse respeito, estabelece que, relativamente a cada titular de rendimentos, o resultado líquido negativo apurado em qualquer categoria só é dedutível aos resultados líquidos positivos da mesma categoria (cfr. artigo 55.º). Apesar da lógica de tributação unitária do rendimento global líquido, que caracteriza o IRS, e até mesmo de na vigência inicial do Código, as perdas apuradas no âmbito da categoria F serem comunicáveis (embora dentro de certos limites) aos rendimentos positivos apurados em outra(s) categoria(s), atualmente, a comunicabilidade de perdas entre diversas categorias (reporte horizontal) encontra-se vedada, o que não deixa de representar um retrocesso⁹⁵. Salaria XAVIER DE BASTO que “a admissão da comunicabilidade das perdas desta categoria, eventualmente com alguns limites quantitativos, além de estar na linha da própria natureza do IRS, constituiria uma boa contribuição do sistema fiscal para neutralizar obstáculos económicos à conservação do parque imobiliário nacional.⁹⁶” A Comissão para o Desenvolvimento da Reforma Fiscal recomendou, aliás, a esse título, o regresso à solução inicial do Código do IRS. Tal proposta não veio a merecer acolhimento, nem tão pouco a ser recuperada, anos mais tarde, com a Reforma Fiscal de 2015.

No caso das perdas relativas aos rendimentos prediais, estabelece o Código 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 (cfr. alínea b) do n.º 1 do artigo 55.º). Daqui decorre que mesmo no caso de opção de tributação conjunta, o reporte não se faz por referência ao rendimento predial positivo líquido do agregado familiar, mas apenas contra o rendimento predial positivo líquido do sujeito passivo que incorreu nas referidas perdas. Este reporte de perdas fica, porém, condicionado à obtenção de rendimentos da categoria F, relativamente aos

⁹⁴ Segundo XAVIER DE BASTO “nem será preciso que se trate de grandes trabalhos imobiliários, se atendermos à exiguidade do valor de algumas rendas congeladas que estiveram durante décadas.”, cfr. BASTO, JOSÉ XAVIER DE, *IRS Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos*, 2007, Coimbra Editora, p. 354.

⁹⁵ Manuel Faustino anota que se trata de área onde podemos constatar a avareza do legislador fiscal para com os rendimentos prediais, cfr. FAUSTINO, MANUEL, *IRS...*, *cit*, p. 105.

⁹⁶ Cfr. BASTO, JOSÉ XAVIER DE, *IRS...*, *cit*, p. 355.

prédios a que os gastos digam respeito, em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, dos cinco anos subsequentes àquele em que os gastos foram incorridos (cfr. n.º 8 do artigo 55.º). Segundo MANUEL FAUSTINO, este preceito encerra “alguns problemas de interpretação e, principalmente, de praticabilidade⁹⁷”.

Por fim, referimos que, contrariamente ao que vem sendo propugnado pela AT, aliás sem qualquer suporte na lei, o reporte das perdas não depende de qualquer opção pelo englobamento por parte do contribuinte⁹⁸.

2.4 Taxa aplicável

O titular de rendimentos prediais tem a opção de ser tributado às taxas gerais progressivas do IRS (exercendo, nesse caso, a opção pelo englobamento), ou, alternativamente, de ser tributado, autonomamente, a uma taxa especial⁹⁹ de 28% (cfr. artigo 72.º, n.º 1, alínea e) do Código do IRS).

Ao contrário do que sucede com as taxas liberatórias, a aplicação de taxas especiais não liberta os titulares de declarar os rendimentos a elas sujeitos. Como explica BRÁS CARLOS, tudo se passa como se em face da mesma declaração de rendimentos existissem duas liquidações de IRS. Uma relativa ao rendimento sujeito a taxas especiais, dando lugar a uma tributação autónoma, e outra relativa ao restante rendimento a que se aplica a tabela geral de taxas progressivas¹⁰⁰. Esta tributação especial corresponde à aplicação de uma taxa proporcional, cujo produto é, depois, adicionado à coleta, para seguidamente se proceder às deduções à coleta¹⁰¹.

Conforme acima referido, no caso de opção pelo englobamento, os rendimentos prediais ficarão sujeitos às taxas gerais progressivas do IRS (cfr. artigo 72.º, n.º 8 do Código do IRS), que, no ano fiscal de 2017, são as seguintes¹⁰²:

⁹⁷ Para uma enunciação de tais problemas, confrontar FAUSTINO, MANUEL, *Sobre...*, cit, p. 180.

⁹⁸ Cfr. Decisão Arbitral proferida no âmbito do Processo n.º 338/2016-T, de 2017-03-10 (disponível em www.caad.org.pt).

⁹⁹ A sujeição dos rendimentos prediais a taxa especial é de 2013, visando atenuar a sobre tributação a que as rendas estão sujeitas em IRS, a qual dificultava uma mais ampla oferta de prédios de arrendamento, para além de promover, como resposta ao seu elevado encargo, a declaração de renda acordada em valor mais baixo (por vezes, significativamente mais baixo) do que aquele que tinha sido efetivamente acordado entre senhorio e arrendatário.

¹⁰⁰ Cfr. BRÁS CARLOS, AMÉRICO, *Impostos...*, cit, p. 154.

¹⁰¹ MACHADO, E.M. JÓNATAS e COSTA, PAULO NOGUEIRA DA, *Manual...*, cit, p. 277.

¹⁰² Cfr. artigo 68.º, n.º 1 do Código do IRS.

Rendimento coletável (€)	Taxa (%)		
	Continente	Madeira	Açores
Até 7.091	14,5	12,41	10,15
De mais de 7.091 até 20.261	28,5	28,5	21,38
De mais de 20.261 até 40.522	37	37	29,6
De mais de 40.522 até 80.640	45	45	36
Superior a 80.640	48	48	38,4

Na eventualidade de a matéria coletável ultrapassar os € 80.000, acrescerá ainda a taxa adicional de solidariedade (cfr. artigo 68.º-A, do Código do IRS), cuja taxa é de 2,5%. – no caso de rendimento coletável de mais de € 80.000 até € 250.000 – ou de 5% – no caso de rendimento coletável superior a € 250.000.

Sem prejuízo da opção de tributação (taxas progressivas ou taxa especial) que, a final, o contribuinte venha a fazer, cumpre notar que, tratando-se de rendimento predial pago por entidade que disponha ou deva dispor de contabilidade organizada, esta é obrigada a reter o imposto¹⁰³, à taxa de 25%, funcionando a retenção como pagamento por conta do imposto a final que se irá apurar (cfr. artigos 78.º, n.º 2 e 101.º, n.º 1, alínea e), todos do Código do IRS).

Feito este enquadramento inicial, diremos que a tributação à taxa especial acaba, na prática, por ser mais apelativa para os contribuintes que auferirem rendimentos prediais mais elevados, isto é, concretizando, rendimentos superiores a 7.091 €, pelo que, preferencialmente, a opção de tributação recai nesta taxa. Esta tributação é igual para todos os titulares de rendimentos prediais, quer, por exemplo, os rendimentos resultem do arrendamento para habitação própria, quer resultem do arrendamento com fins turísticos.

Embora a CRP apenas determine que o Estado *adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria* (cfr. artigo 65.º, n.º 3), julgamos que seria de todo conveniente prever um desagravamento fiscal relativamente às rendas que resultem de arrendamento para fins de habitação própria.

Portugal tem, histórica e culturalmente, grande propensão para a aquisição de habitação própria. Nos últimos anos, porém, as novas gerações têm mais inclinação para

¹⁰³ Caso o titular preveja auferir um montante anual inferior a € 10.000,00, poderá, querendo, exercer a faculdade de dispensa de retenção na fonte (cfr. artigo n.º 101.º-B, n.º 1, alínea a) e n.º 2, do Código do IRS).

a mobilidade e preferem arrendar, ao contrário dos seus pais e avós. No entanto, deparam-se com um sério problema de oferta de casas para arrendamento, transversal a todo o país, que afeta, de sobremaneira, as zonas mais urbanas, onde existam centros universitários ou hospitalares e onde a procura é largamente superior à oferta. Para esta crise no mercado de arrendamento tradicional contribuem, por um lado, as dificuldades no crédito à habitação que ainda se fazem sentir desde a última grande crise financeira no país em 2008, e, por outro lado, mais recentemente, o fenómeno do alojamento local. Com efeito, nos últimos anos, Portugal tem registado um crescimento exponencial no turismo, com novas plataformas, levando a que muitos proprietários privilegiem o arrendamento a turistas, com inegáveis ganhos nos valores das rendas cobradas, podendo assim flexibilizar os valores cobrados consoante a procura, gerando sérias dificuldades por parte daqueles que procuram o arrendamento para fins habitacionais. Quanto maior o interesse dos investidores em alojamento local, mais difícil se torna arrendar uma casa para habitação permanente.

A tributação distinta da habitação, em função de tratar-se ou não de habitação própria, não é inédita no sistema fiscal português. No próprio Código do IRS, por exemplo, encontramos a previsão de exclusão de mais-valias resultantes da alienação de habitação própria e permanente, em caso de reinvestimento do valor de realização com a mesma finalidade (cfr. artigo 10.º, n.ºs 5 a 7). Também o Código do IMT consagra taxas diferenciadas consoante se trate da aquisição de habitação própria e permanente ou de habitação secundária (cfr. artigo 17.º, n.º 1, alíneas a) e b), do Código do IMT). Assim, no caso dos rendimentos prediais, poderiam ser fixadas taxas especiais diferenciadas em função do fim do arrendamento: arrendamento de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente; arrendamento de prédio urbano destinado a outros fins, incluindo a exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento; arrendamento de prédio rústico. Tal teria o mérito de incentivar a disponibilização de prédios para o arrendamento tradicional, respondendo, de certo modo, ao problema que é atual, quanto à oferta de casa junto das famílias, sobretudo daquelas com menor rendimento.

A criação de escalões para rendimentos prediais que sirva, por exemplo, apenas para um desagravamento junto de senhorios com mais baixos rendimentos, não é solução que

nos pareça ideal¹⁰⁴, dada a prioridade que entendemos dever estar assente na recuperação do arrendamento.

Desde 2009 que está prevista, na legislação tributária portuguesa, no âmbito da tributação dos rendimentos prediais, um desagravamento fiscal parcial. Este consiste na possibilidade de estes rendimentos poderem ser tributados a uma taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção pelo englobamento). Este benefício insere-se no âmbito dos incentivos à reabilitação urbana, previstos e regulados pelo artigo 71.º do EBF.

Na parte que ora nos interessa, o incentivo decorre do número 6 do artigo 71.º. Para a sua aplicação, importa que os rendimentos sejam *inteiramente* decorrentes do arrendamento de:

- a) Imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

3. Categoria B

A categoria B detém um caráter predominante, relativamente aos rendimentos de qualquer outra categoria, significando que todos os proventos obtidos ou conexos com a atividade desenvolvida, seja qual for a sua natureza, se integram nesta categoria.

A Lei da Reforma Fiscal¹⁰⁵ estabeleceu, no âmbito desta categoria, que os rendimentos prediais imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais são considerados rendimentos da categoria B. Como que existe um princípio da força de atração, em que a atividade empresarial/profissional gera um rendimento predial conexas com o seu desenvolvimento (pensemos, por exemplo, um arquiteto que, no exercício da sua atividade, decide arrendar o imóvel onde se localiza o seu atelier, uma vez que passou a ocupar um outro espaço). As rendas derivadas do arrendamento do atelier inicial relacionam-se com a sua atividade profissional, pelo que serão tributadas enquanto tal.

Não obstante esta alteração, a categoria B continuava a apresentar uma lacuna relativamente a quem quisesse exercer a atividade de arrendamento num contexto

¹⁰⁴ Acresce notar que no caso de proprietários com baixos rendimentos prediais, existe uma alternativa à disposição que é a opção pela tributação ao abrigo das taxas gerais de IRS. No caso de rendimentos até 7.091 €, a taxa aplicável é de 14,50%.

¹⁰⁵ Lei n.º 30-G/2000, de 29 de dezembro, que reforma a tributação do rendimento e adota medidas destinadas a combater a evasão e fraude fiscais.

verdadeiramente empresarial, uma vez que não encontrava enquadramento legal nesta categoria e conseqüente regime de tributação. Com a reforma da tributação das pessoas singulares, promovida pela Lei n.º 82-E/2014, de 31 de Dezembro, estabeleceu-se, de modo claro, a possibilidade de as pessoas que exercem a atividade de locação, de forma empresarial, poderem, caso assim seja sua opção, ser tributadas sobre as rendas auferidas em sede da categoria B, ao invés de serem (apenas) reconduzidas à categoria F. É o caso da atividade do alojamento local, que se caracteriza pela prestação de serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, na modalidade de moradia, apartamento ou estabelecimento de hospedagem. De fora ficam aqueles estabelecimentos que reúnem os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

No âmbito da categoria B, a determinação dos rendimentos empresariais e profissionais faz-se numa das seguintes formas:

- a) Com base no regime simplificado;
- b) Com base na contabilidade organizada.

3.1 Regime de Contabilidade Organizada

O regime mais apto e desejável de tributação em IRS, no tocante aos rendimentos de natureza empresarial ou profissional, é o da contabilidade. O mesmo é dizer que o regime de tributação simplificado é supletivo, sempre que não haja opção ou condições obrigatórias de enquadramento no regime da contabilidade.

No caso dos sujeitos passivos enquadrados no regime da contabilidade organizada, o rendimento tributável é determinado nos termos e regras do Código do IRC, com as devidas adaptações.

3.2 Regime Simplificado

O regime simplificado é um regime não vinculativo, válido somente para quem não tenha optado pelo regime de contabilidade organizada. Esta possibilidade de escolha que a lei atribui ao contribuinte, no sentido de escolher o regime que entenda ser fiscalmente mais favorável, poderá conduzir a situações de tributação contrárias ao regime de tributação segundo a capacidade contributiva¹⁰⁶. Ficam abrangidos pelo regime simplificado os sujeitos passivos que, no exercício da sua atividade, não tenham

¹⁰⁶ Cfr. SANCHES, JOSÉ LUÍS SALDANHA, *Fiscalidade 7/8*, Julho/Outubro 2001, Coimbra Editora, p. 48.

ultrapassado, no período de tributação imediatamente anterior, um montante anual líquido de rendimentos da categoria B de € 200.000 (cfr. artigo 28.º, n.º 2 do Código do IRS).

No entanto, assiste ao sujeito passivo, desde que não tenha ultrapassado o referido limiar de € 200.000, a possibilidade de, querendo, optar pela determinação dos rendimentos com base na contabilidade (cfr. artigo 28.º, n.º 3 do Código do IRS).

No âmbito do regime simplificado, a determinação do rendimento tributável obtém-se através da aplicação de diversos coeficientes (cfr. artigo 31.º, n.º 1 do Código do IRS).

No caso dos rendimentos prediais, para efeitos de determinação do rendimento tributável, importa destriçar aqueles que resultam do arrendamento tradicional dos que derivam da atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento. No primeiro caso, o sujeito passivo englobará 95% do resultado positivo dos rendimentos prediais, correspondente ao rendimento líquido da categoria F, determinado nos termos do artigo 41.º do Código do IRS (cfr. artigo 31.º, n.º 1, alínea d) e n.º 4 do Código do IRS).

No segundo caso, serão englobados, pelo sujeito passivo, 35% dos rendimentos auferidos. Trata-se de uma diferença bastante significativa.

3.3 Dedução de perdas

Os sujeitos passivos enquadrados no regime simplificado apenas podem deduzir os prejuízos fiscais apurados em períodos anteriores àquele em que se iniciar a aplicação do regime (cfr. artigo 55.º, n.º 4 do Código do IRS).

Por seu turno, os sujeitos passivos enquadrados no regime da contabilidade organizada podem reportar o eventual resultado líquido negativo por um período de 12 anos após a verificação do mesmo.

3.4 Taxas gerais

Contrariamente ao que sucede no âmbito da categoria F, em que os rendimentos prediais serão, tendencialmente, tributados a uma taxa especial, na categoria B os rendimentos obtidos são sempre tributados às taxas gerais progressivas do imposto¹⁰⁷ (*vide* secção 2.4 *supra*), sem prejuízo de, no caso de titulares de rendimentos da

¹⁰⁷ Conforme artigo 68.º, n.º 1 do Código do IRS.

exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento, assistir a possibilidade de, a cada ano, optar pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F (cfr. artigo 28.º, n.º 14 do Código do IRS).

4. Arrendamento com opção de compra

Pode por vezes suceder que o contrato de arrendamento contemple, como cláusula acessória, a opção de aquisição do imóvel locado por parte do arrendatário. Esta solução contratual adquire especial atualidade em conjunturas de crise do mercado imobiliário, em que se torna mais difícil a transação deste tipo de bens, sobretudo nos valores que os proprietários gostariam. Trata-se de um contrato preliminar que não vincula as partes à celebração no futuro de um contrato de compra e venda sobre o imóvel, embora, a partir do momento em que o arrendatário exerça a opção de compra (direito potestativo), o senhorio fique em situação de sujeição.

Quando um contrato de arrendamento prevê, então, a opção de compra por parte do arrendatário, não raras vezes as partes estipulam que a totalidade ou parte das rendas pagas, até ao exercício da opção de compra, constitui uma parte do preço a pagar, sendo, portanto, deduzidas ao valor final da operação.

Na configuração atual do Código do IRS, em caso de alienação de imóvel, o resultado daí resultante – mais ou menos-valia – resulta da dedução, ao valor de realização, do valor de aquisição, acrescido dos encargos com a valorização do imóvel e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação. O saldo daqui resultante, caso seja positivo, é tributado em apenas 50% do seu valor (cfr. artigo n.º 43, n.º 2 do Código do IRS), às taxas gerais progressivas. Na determinação do saldo tributável inexistente, porém, qualquer previsão quanto à exclusão, sobre o valor de realização, de montantes que já tenham sido anteriormente tributados, ainda que no âmbito de outra categoria, e que venham a integrar, para efeitos do cálculo da mais ou menos-valia, aquele valor.

Concretizando, no cenário em que determinado proprietário obtenha uma mais-valia pela venda do imóvel ao arrendatário, tendo as partes previsto que os valores das rendas pagas seriam deduzidas ao preço de aquisição, teremos um caso de dupla tributação, em que os mesmos valores serão sujeitos a imposto, num primeiro momento, enquanto rendimentos da categoria F (à taxa especial de 28% ou às taxas progressivas) e, num segundo momento, enquanto rendimento da categoria G (às taxas progressivas, ainda que sobre metade do seu valor).

Julgamos, por isso, que na fórmula de cálculo da mais ou menos-valia imobiliária se deveria prever a dedução, ao valor de realização, dos montantes relativos a rendas que o integram, dado já terem sido tributados no passado. Veja-se, por exemplo, o caso da alienação de bens imóveis adquiridos através do exercício do direito de opção de compra no termo da vigência do contrato de locação financeira. Nessas situações, para efeitos de apuramento da mais-valia, o Código do IRS prevê, expressamente, que se considera valor de aquisição o somatório do capital incluído nas rendas pagas durante a vigência do contrato e o valor pago para efeitos de exercício do direito de opção (com exclusão de quaisquer encargos), e não apenas o valor pago para efeitos de exercício do direito de opção (cfr. artigo 46.º, n.º 5 do Código do IRS).

CONCLUSÕES

Do estudo ora vindo de realizar, concluímos que:

- As obras de valorização dos imóveis, embora possam contribuir para a sua melhor colocação/reforço no mercado de arrendamento, não configuram gastos dedutíveis nos termos da nova regra geral de dedutibilidade de gastos prevista no artigo 41.º do Código do IRS;
- Ao cálculo da totalidade dos rendimentos prediais gerados, corresponderá a dedução de todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo proprietário;
- Em razão da coerência, deverá ser revista a dedutibilidade do IMI/IS e do AIMI, pois enquanto aqueles constituem uma dedução específica, este é uma dedução à coleta;
- Deverá ser considerada uma tributação diferenciada, através de taxas especiais distintas, em função da natureza do arrendamento subjacente, privilegiando os arrendamentos direcionados para a habitação própria e permanente, por forma a dinamizar o mercado de arrendamento tradicional;
- No mesmo sentido, de dinamização do mercado de arrendamento, prever a majoração dos gastos de natureza de conservação e de manutenção incorridos pelos senhorios, por um período temporal limitado, a majoração¹⁰⁸, no sentido

¹⁰⁸ Vide, a este respeito, BASTO, JOSÉ XAVIER DE, *IRS...*, cit, p. 353.

de impulsionar a recuperação dos prédios, que não apenas em contexto de intervenção para reabilitar;

- O regime relativo ao apuramento das mais e menos-valias imobiliárias deverá contemplar a possibilidade de no caso de tratar-se da aquisição precedida de arrendamento, as rendas pagas, que formam o preço acordado, poderem ser deduzidas ao valor de realização em virtude da sua anterior tributação.

BIBLIOGRAFIA

1. BASTO, José Xavier de, IRS Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos, 2007, Coimbra Editora
2. CAMPOS, Diogo Leite de/CAMPOS, Mónica Horta Neves Leite de, Direito Tributário, 2.^a Edição, 2003, Almedina
3. CARLOS, Américo Fernando Brás, Impostos: Teoria Geral – 5.^a Edição Actualizada, 2016, Almedina
4. CATARINO, João Ricardo, Aspectos Relevantes do Novo Regime de Avaliação da Propriedade Urbana para Fins Fiscais, Fisco, n.º 119/121, 2005, Ano XVI, Lex
5. CUNHA, Paulo de Pitta e, A Reforma Fiscal, Publicações Dom Quixote, 1989
6. CUPERTINO, Luís, O Regime Simplificado no Imposto sobre o Rendimento: Enquadramento e Questões, Fisco, n.º 119/121, 2005, Ano XVI, Lex
7. FAUSTINO, Manuel, Sobre a Reforma do IRS (I), Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal, Ano 7, Número 4, Inverno
8. FAUSTINO, Manuel, IRS: A categoria F (rendimentos prediais) revisita, Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal, Ano 1, Número 3, Outono
9. FAUSTINO, Manuel, A Tributação do Rendimento das Pessoas Singulares, in Lições de Fiscalidade, Vol. I – Princípios Gerais e Fiscalidade Interna, coordenação João Ricardo Catarino/Vasco Branco Guimarães, Almedina, 5.^a Edição, 2017
10. GOMES, Nuno Sá, Tributação do Património, 2005, Almedina
11. LEITÃO, Luís Menezes, Estudos de Direito Fiscal Vol. I, 1999, Almedina
12. LEITÃO, Luís Menezes, Estudos de Direito Fiscal Vol. II, 2007, Almedina
13. MARTINS, Helena Pegado, O Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, in Lições de Fiscalidade, Vol. I – Princípios Gerais e Fiscalidade Interna, coordenação João Ricardo Catarino/Vasco Branco Guimarães, Almedina, 5.^a Edição, 2017
14. MARQUES, Paulo, Elogio do Imposto, 1.^a Edição, 2011, Coimbra Editora
15. MORAIS, Rui Duarte, Sobre o IRS, 3.^a ed., 2014, Almedina
16. MORAIS, Rui Duarte, A Reforma do IRS (2014): uma primeira reflexão, CJT, Cadernos de Justiça Tributária, n.º 7, Janeiro-Março 2015
17. NABAIS, José Casalta, Direito Fiscal – 8.^a ed. (Manuais Universitários), 2015, Almedina

18. NABAIS, José Casalta, Ainda fará sentido o art. 104.º da Constituição, Cadernos de Justiça Tributária, n.º 01, 2013, Cejur
19. PEREIRA, Paula Rosado, Estudos Sobre IRS: Rendimentos de Capitais e Mais-Valias, Cadernos IDEFF, N.º 2, 2007, Almedina
20. PIRES, José Maria Fernandes, Lições de Impostos sobre o Património e do Selo, Almedina, 2010
21. PIRES, José Maria Fernandes Pires, Os Impostos sobre o Património, in Lições de Fiscalidade, Vol. I – Princípios Gerais e Fiscalidade Interna, coordenação João Ricardo Catarino/Vasco Branco Guimarães, Almedina, 5.ª Edição, 2017
22. PIRES, JOSÉ MARIA FERNANDES, O Adicional ao IMI e a Tributação Pessoal do Património, Almedina, 1.ª Edição, 2017
23. PIRES, Rita, A Pedra Filosofal Fiscal – Da Metodologia e do Método Em Direito Fiscal, Fisco, n.º 117/118, 2004, Ano XV, Lex
24. PORTO, Manuel, A Tributação Local na Reforma Fiscal de 1988/89. Uma avaliação 15 anos depois, 2005, Almedina
25. RELATÓRIO da Comissão para o Desenvolvimento da Reforma Fiscal, 1996, Ministério das Finanças
26. RIBEIRO, João Sérgio, Tributação Presuntiva do Rendimento: um contributo para reequacionar os métodos indirectos de determinação da matéria tributável, 2010, Almedina
27. RIBEIRO, José Joaquim Teixeira, A Reforma Fiscal, 1989, Coimbra Editora
28. SANCHES, José Luís Saldanha, Fiscalidade 7/8, Julho/Outubro 2001, Coimbra Editora
29. VASQUES, Sérgio, Capacidade Contributiva, Rendimento e Património, Fiscalidade, 2005
30. VAZ, António da Rocha, A evolução da tributação do património, II Seminário da Associação dos Administradores Tributários Portugueses, As Reformas fiscais dos anos 80 e perspectivas de evolução, 1995