Associação Nacional dos Locadores de Veículos

28.11.2022

CIRCULAR INFORMATIVA | Nº 248

FISCALIDADE

F I S C A L I D A D E

ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS EM 2023 ARRENDAMENTO E COMPENSAÇÃO FISCAL A ATRIBUIR AOS SENHORIOS

Exmos. Senhores Associados e Membros Aliados,

A Lei nº 19/2022, de 21 de outubro, veio estabelecer um apoio extraordinário à tributação dos rendimentos prediais, em IRS e IRC, referentes a rendas auferidas em 2023 com origem em contratos de arrendamento.

Deve ter-se presente que a compensação fiscal aos senhorios não será aplicada aos contratos que sejam objeto de atualização a um valor superior ao que resulte da aplicação do coeficiente de atualização de 1,02% (correspondente a 2%).

Este limite do aumento das rendas em 2023 aplica-se a todas as rendas, independentemente do valor em causa.

Em sede de IRS, a determinação dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento enquadráveis na categoria F, aos quais se aplicam as taxas previstas no nº 1 do art. 68º ou no nº 1 do art. 72º

do Código do IRS, obtém-se por meio da aplicação do coeficiente de 0,91 após as deduções a que se refere o art. 41º do mesmo Código.

Por seu lado, aos rendimentos aos quais se aplique uma das taxas especiais previstas nos nº 2 a 5 do art. 72º do Código do IRS (contratos de arrendamento de habitação permanente), são aplicáveis os seguintes coeficientes de apoio:

Taxa especial aplicável *	Coeficiente de apoio
26 %	0,90
24 %	0,89
23 %	0,89
22 %	0,88
20 %	0,87
18 %	0,85
16 %	0,82
14 %	0,79
10 %	0,70

* Consoante a duração do contrato de arrendamento

Em termos de tributação em IRC, a determinação dos rendimentos tributáveis de rendas, aos quais se aplicam as taxas previstas no art. 87º do Código do IRC, obtém-se através da aplicação do coeficiente de 0,87.

Desta forma, serão excluídos de tributação (IRS ou IRC) parte dos respetivos rendimentos prediais.

Note-se que, este mesmo coeficiente não se aplica a sujeitos passivos de IRC abrangidos pelo regime simplificado de determinação da matéria coletável.

Os coeficientes de apoio suprareferidos são apenas aplicados a rendas que, cumulativamente:

- se tornem devidas e sejam pagas em 2023;
- tenham origem em contratos de arrendamento em vigor em data anterior a 1 de janeiro de 2022, comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), nos termos do art. 60º do Código do Imposto do Selo;
- não respeitem a contratos que sejam objeto de atualização a um valor superior ao que resulte da aplicação do coeficiente de atualização de 1,02%.

Este apoio fiscal aos senhorios só terá aplicação em 2023 e somente se tornará efetivo em 2024, aquando da liquidação do IRS ou do IRC de 2023.

Regras sobre a atualização das rendas: comunicação do novo montante de renda e exemplo de minuta de carta a enviar pelo senhorio

Conforme previsto, de acordo com a Lei nº 19/2022, de 21.10, o coeficiente de atualização de renda dos diversos tipos de arrendamento urbano (habitação, comércio, indústria e exercício de profissão liberal) e rural, vigente no ano civil de 2023, é de 1,02 (aumento de 2%), sem prejuízo de estipulação diferente entre senhorio e inquilino. Refira-se que este coeficiente é aplicado em vez de um acréscimo de 5,43%, resultante da inflação média dos últimos 12 meses até agosto do ano anterior, excluindo a habitação, divulgada pelo INE.

Assim, aos contratos que remetam para a atualização de renda prevista em aviso publicado na 2ª série do Diário da República, nos termos do art. 24º do NRAU, é aplicável o coeficiente de 1,02, sem prejuízo de estipulação diferente entre as partes.

Comunicação do novo montante de renda

Na falta de acordo escrito sobre o regime de atualização da renda, o senhorio interessado na atualização anual da renda deve comunicar por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, em relação ao vencimento da renda, o novo montante e o coeficiente de atualização, por meio de carta registada com aviso de receção.
Assim, para atualização das rendas relativas ao mês de janeiro de 2023, cujo vencimento ocorre em dezembro de 2022, os senhorios devem comunicar o valor da nova renda até ao final do mês de outubro, por forma a respeitar o prazo de 30 dias de antecedência. Isto, obviamente, desde que nessa altura tenha decorrido um ano desde a última atualização.
Importa destacar que o montante da renda resultante da atualização deverá ser arredondado para a unidade de cêntimo imediatamente superior.

Note-se que a falta de atualização da renda prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de 3 anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação. (Consultar nesta página exemplo de minuta de atualização de renda aplicável aos contratos de arrendamento para habitação, comércio, indústria e exercício de profissão liberal).

Fonte: “Boletim do Contribuinte”

Para qualquer esclarecimento adicional, agradecemos que contactem o Gabinete de Fiscalidade da ARAC, o qual se encontra ao vosso inteiro dispor.

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral

Joaquim Robalo de Almeida