

RECEBIMENTO DE CAUÇÕES – TRIBUTAÇÃO EM SEDE DE IRS

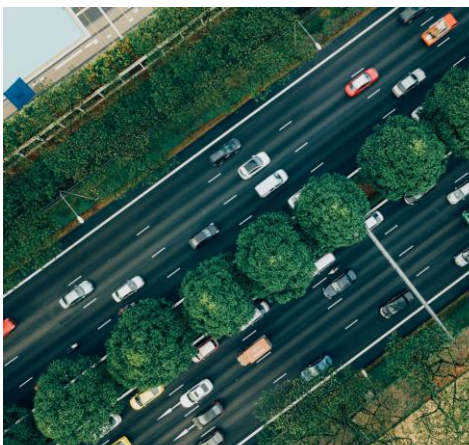


Circular Informativa n.º 273 | Fiscalidade

SÍNTESE

A caução recebida no âmbito dos contratos de arrendamento é tributada em sede de IRS, no ano do seu recebimento, sendo para tanto considerada um rendimento da categoria F, nos termos do Artigo 8.º do CIRS.

A sua devolução, no termo do contrato, pode ser considerada um gasto suportado e pago pelo locador.



EXMOS. SENHORES ASSOCIADOS E MEMBROS ALIADOS

É possível, no momento da celebração do contrato de arrendamento, que as partes estipulem o recebimento de uma quantia a título quer de antecipação de rendas, quer de caução, nos termos dos números 1 e 2 do Artigo 1076.º do Código Civil, respetivamente.

A caução é uma garantia utilizada para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de aluguer, que significa, na prática, que o senhorio pode exigir ao arrendatário o pagamento da mesma a fim de prevenir eventuais danos que este venha a causar no imóvel durante a vigência do contrato de arrendamento.

A caução não deve ser confundida caução com o pagamento antecipado de rendas. Com efeito, caução de uma renda, significa que a mesma visa garantir o cumprimento de obrigações, não constituindo a antecipação de qualquer renda. Deve ser usada para assegurar o cumprimento da obrigação garantida e, caso não exista necessidade da mesma, deve ser restituída a quem a prestou.

Face às questões que o tratamento fiscal da caução no contrato de arrendamento em sede de IRS tem levantado, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) divulgou o seu entendimento acerca do tema através do [Ofício Circulado n.º 20256, de 7 de junho de 2023](#).

Em primeiro lugar, cumpre analisar o disposto no **Artigo 8.º do Código do IRS** (CIRS).

Este artigo, que redefiniu para efeitos de IRS o conceito de renda utilizado no direito civil, dispõe que **se consideram rendimentos prediais as rendas de prédios rústicos, urbanos e mistos colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B.**

Deve-se considerar como renda, nos termos do n.º 2 do mesmo artigo, os seguintes rendimentos:

- As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência;
- As importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado;
- A diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio;
- As importâncias relativas à cedência do uso, total ou parcial, de bens imóveis, para quaisquer fins especiais, designadamente publicidade;
- As importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal;
- As importâncias relativas à constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários, ainda que vitalícios, sobre prédios rústicos, urbanos ou mistos;
- As indemnizações que visem compensar perdas de rendimentos desta categoria;
- As importâncias relativas aos contratos de direito real de habitação duradoura.

Deste modo, ao se considerar que **o montante disponibilizado a título de caução** se traduz, efetivamente, num acréscimo de valor ao património de quem cede o uso ou o gozo temporário do bem locado, associado e acordado em razão do contrato celebrado e com reflexos na sua capacidade contributiva no ano da disponibilização, **deve ser tributado ao abrigo do Artigo 8.º, considerando-se, para efeitos de IRS, como renda no ano do seu recebimento.**

Ademais, a nível de retenção na fonte, sendo a caução considerada um rendimento tributado, se a entidade devedora dispuser de contabilidade organizada, deverá reter o imposto à taxa de 25% aos rendimentos ilíquidos de que sejam devedores.

Na eventualidade de haver a devolução da caução ao locatário no final do contrato, esta devolução pode ser considerada um gasto suportado e pago para o locador, no anexo F da declaração Modelo 3 do ano em que ocorrer a devolução. O valor da retenção na fonte que recaiu sobre a caução já não relevará, uma vez que foi considerada a título de “pagamento por conta” no apuramento do imposto a pagar/receber no ano do seu recebimento (no início do contrato).

Por fim, há que referir que caso o valor anual dos rendimentos da categoria F seja inferior a 13 500€ (em 2023), a 14 500€ (em 2024) ou a 15 000€ (nos anos seguintes), há lugar a dispensa de retenção na fonte, nos termos do Artigo 101.º-B, n.º 1, alínea a) do CIRS, e que, no que concerne há dedução de perdas, 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.



FICOU COM DÚVIDAS?

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

Contacte-nos

ARAC – Associação Nacional dos Locadores de Veículos

Av. 5 de Outubro, n.º 70, 9.º Andar

21 761 52 30

arac@arac.pt

www.arac.pt

Apesar do cuidado e rigor colocados nesta obra, devem os diplomas legais dela constante ser sempre objeto de confirmação com as fontes oficiais.

© Todos os direitos reservados.
Toda e qualquer reprodução desta obra, por fotocópia ou qualquer outro meio, sem prévia autorização do autor é ilícita.

© All rights reserved.

Any reproduction of this work, by photocopying or any other means, without prior authorisation from the author is unlawful.

ARAC - 2023