



Regulamentação das medidas redistributivas em matéria de arrendamento urbano

A Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, criou um conjunto de medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade.

A nível fiscal, este diploma estabelece, a partir de 1 de janeiro de 2019, reduções da taxa autónoma de tributação do IRS prevista para os rendimentos prediais, em função da duração dos contratos de arrendamentos (artigo 72.º do Código do IRS), tendo como propósito criar condições favoráveis à celebração de novos contratos, ou à renovação de contratos existentes, por períodos longos.

É de notar, contudo, que estas novas taxas apenas se aplicam aos seguintes contratos e renovações:

- Contratos de arrendamento celebrados a partir de 1 de janeiro de 2019 e respetivas renovações;
- Renovações de contratos anteriores a 2019, que se verifiquem a partir de 1 de janeiro.

Em termos sumários, as alterações introduzidas aos n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo 72.º do Código do IRS fixam as seguintes taxas para rendimentos prediais em função do prazo dos contratos de arrendamento:

Prazo do contrato	Redução taxa	Taxa de IRS máxima
Inferior a 2 anos	0%	28%
Igual ou superior a 2 anos e inferior a 5 anos; por cada renovação com igual duração	2% 2% a 14%	26% 24% a 12%
Igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos; por cada renovação com igual duração	5% 5% a 14%	23% 18% a 11%
Igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos;	14%	14%
Superior a 20 anos	18%	10%

Vem agora a Portaria n.º 110/2019, de 12 de abril, regulamentar os termos em que se verificam as reduções de taxa, mediante comprovação dos pressupostos e dos elementos das declarações. Assim, para comprovação dos pressupostos de que depende o direito à redução de taxa, o titular dos rendimentos deve cumprir com três obrigações: comunicar o contrato e alterações à Autoridade Tributária através da declaração modelo 2, comunicar anualmente e até 15 de fevereiro do ano seguinte, a identificação do contrato e as renovações, bem como a data de cessação e o motivo, também no mesmo prazo anteriormente referido.

Em caso de inspeção, o titular dos rendimentos deve dispor do contrato escrito (bem como do comprovativo da cessação, quando aplicável), comprovativo da modelo 2 e do pagamento do imposto do selo devido pelo arrendamento, bem como outros documentos que comprovem a existência de uma relação jurídica de arrendamento, quando inexistir contrato escrito.