

Rendas 2023: senhorios vão ter desconto de pelo menos 9% na tributação

Para compensar o travão nas atualizações do próximo ano, Governo prevê apoios fiscais para os proprietários.



Pexels

Autor
Redação

7 Setembro 2022, 11:31

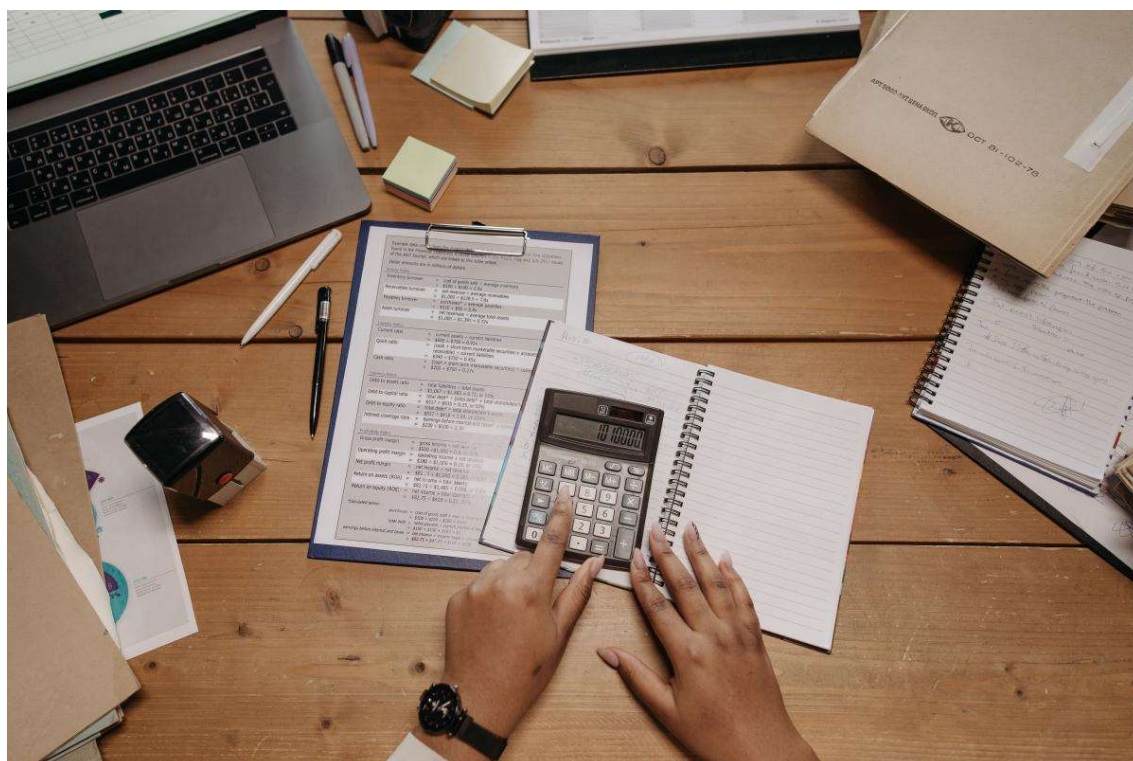
Para mitigar os efeitos da **inflação** no **custo de vida** dos portugueses, o Governo anunciou um conjunto de medidas esta segunda-feira, dia 5 de setembro. E uma delas diz respeito à **atualização de rendas em 2023** que ficará **limitada a 2%**, em vez de 5,43%, nos contratos de arrendamento habitacional e comercial, em que se aplica o **coeficiente previsto no Código Civil** e calculado a partir da inflação. Esta medida foi complementada com a atribuição de um **benefício fiscal** para compensar os senhorios, que prevê a isenção de impostos sobre parte dos seus rendimentos prediais. Com este ajuste, os proprietários que decidam subir as rendas no próximo ano, com base neste travão criado pelo Governo, passarão a tributar 91% ou menos dos seus **rendimentos prediais** em vez de 100%. Ou seja, terão uma exclusão da base de tributação de 9% no IRS ou mais.

O Governo socialista de António decidiu aplicar um coeficiente que vem reduzir, em sede de IRS ou IRC (consoante a natureza das rendas), o valor do **rendimento predial tributável** sujeito a impostos (ou seja, rendimentos depois de deduzidas as despesas com o imóvel, como o valor do condomínio ou do IMI). Mas para beneficiar destas reduções, os proprietários têm de ter rendas que cumpram dois critérios, segundo

a [proposta de lei nº33/XV](#), apresentada pelo Executivo de António Costa ao Parlamento, e que terá de ser aprovada para ser viabilizada por estarem em causa alterações fiscais:

- Sejam devidas e pagas em 2023;
- Resultem de **contratos de arrendamento** em vigor antes de 1 de janeiro de 2022 (ou seja, os senhorios que assinaram contratos em 2022 não terão direito a estes **benefícios fiscais**).

No caso dos **rendimentos prediais** tributados à taxa autónoma de 28% será aplicado um coeficiente de 0,91 após as deduções, segundo é explicado na proposta de lei. Isto significa que em vez de esta taxa ser aplicada a 100% do rendimento predial tributável, só vai ser aplicada a 91%. Contas feitas, neste caso o **senhorio** terá isenção de impostos em 9,0% do seu rendimento predial após deduções.



Pexels

Taxas especiais aplicadas aos rendimentos prediais beneficiam de mais apoios

Os coeficientes de apoio aos **senhorios** são diferentes consoante a taxa especial aplicada. De acordo com o documento, as **taxas especiais** são previstas nos n.ºs 2 a 5 do [artigo 72.º](#) do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS) sendo aplicadas aos:

- **Rendimentos prediais** decorrentes de **contratos de arrendamento para habitação** permanente com duração igual ou superior a dois anos e inferior a cinco anos: aqui é aplicada uma redução de dois pontos percentuais da respetiva taxa autónoma (28%) e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de dois pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais.

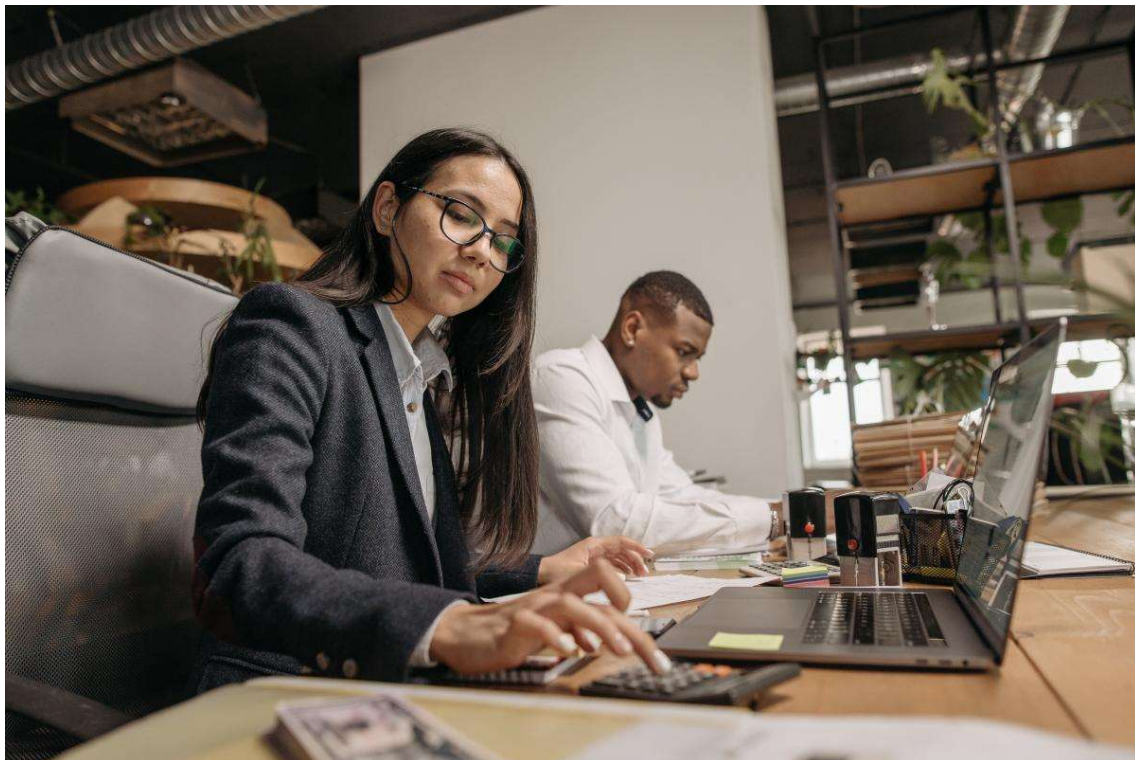
- **Rendimentos prediais** decorrentes de **contratos de arrendamento para habitação** permanente com duração igual ou superior a vinte anos, bem como aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de **direito real de habitação duradoura** (DHD), sendo que na parte que diz respeito ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 18 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma, fixando-se em 10%.

No caso destes dois tipos de **arrendamento** aos quais são aplicadas taxas especiais (mais baixas), há também uma isenção maior:

No que toca às **taxas especiais**, verifica-se que no caso da taxa de 26% é aplicado um coeficiente de 0,90, o que significa que 10% do rendimento não é sujeito a impostos. E no caso da taxa especial ser de 10%, será aplicado um coeficiente de 0,70, indicando que 30% do **rendimento predial** não é tributado.

Já no caso das **empresas**, a mesma proposita de lei esclarece que “para efeitos de imposto sobre o **rendimento das pessoas coletivas** (IRC), a determinação dos rendimentos tributáveis de rendas, aos quais se aplicam as taxas previstas no [artigo 87.º](#) do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-B/88, de 30 de novembro, na sua redação atual, obtém-se através da aplicação do coeficiente de 0,87”. Ou seja, as empresas que têm **casas a arrendar**, antes de 2022, terão uma redução de 13% no valor que será alvo de **tributação em sede de IRC**.

Portanto, a **compensação aos senhorios** será feita através a aplicação integral de coeficientes que “garantem a exclusão da base de tributação (associada às diferentes taxas) de 13% no **IRC** e de 9% a 30% no **IRS** (consoante taxa autónoma aplicada), segundo refere o documento apresentado pelo Governo.



Compensação aos senhorios em 2023 será feita de forma automática

A **compensação aos senhorios** pelo travão à **atualização das rendas em 2023** vai ser feita de **forma automática** quando for submetido o IRS ou o IRC, tendo por base a declaração de rendimentos.

“[Para acederem a esta medida] os senhorios não têm de realizar nenhum ato adicional”, disse esta terça-feira, 6 de setembro de 2022, o ministro das Finanças, durante uma conferência de imprensa, quando detalhava o **pacote de medidas de apoio** aos **rendimentos das famílias** para atenuar os **efeitos da inflação**, estimado em 2.400 milhões de euros.

Na ocasião, Fernando Medina esclareceu ainda que “quando [os senhorios] entregam a declaração fazem a **identificação das rendas**, o sistema automaticamente gerará a tributação adequada de acordo com esta regra”.