AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.72º - Taxas especiais

Assunto: Categoria F - Contrato de arrendamento com fins habitacionais celebrado com empresa (locatário) - taxa de tributação

Processo: 30751, com despacho de 2026-09-15, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Vem o requerente, solicitar a emissão de informação vinculativa, com o objetivo de clarificar se a taxa de tributação autónoma de 10% em sede de IRS, prevista no n.º 1 do artigo 45.º-C do Estatuto dos Benefícios Fiscais para os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação, é aplicável na situação em que o locatário é uma pessoa coletiva (empresa).

Para o efeito refere que:
- é proprietário de um imóvel, o qual pretende arrendar mediante a celebração de um contrato com uma empresa unipessoal, cujo sócio-gerente irá utilizar o locado para sua habitação permanente.
- o valor da renda mensal a estipular não excederá os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

Face ao condicionalismo do contrato a celebrar, o requerente solicita o esclarecimento das seguintes questões:
a) se a taxa de tributação autónoma de 10% é aplicável no caso de o locatário ser uma pessoa coletiva (empresa unipessoal);
b) quais as obrigações acessórias e cláusulas contratuais necessárias para garantir que o arrendamento pela empresa se destina exclusivamente à habitação própria e permanente do respetivo sócio-gerente, salvaguardando o direito ao benefício fiscal.

INFORMAÇÃO

1. A questão a dirimir prende-se com a aferição do preenchimento dos pressupostos de um benefício fiscal aplicável ao arrendamento habitacional, quando o contrato é celebrado com uma pessoa coletiva, para que no locado resida uma pessoa singular, no caso o respetivo sócio-gerente.

2. O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, aditou o artigo 45.º-C ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), instituindo no n.º 1 uma taxa de tributação autónoma de 10% aplicável aos rendimentos prediais auferidos até 31 de dezembro de 2029. Esta taxa depende de os contratos se destinarem exclusivamente a habitação e de o valor da renda mensal não exceder os limites fixados nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do referido diploma.

3. Pressupondo o cumprimento do limite do valor da renda, importa indagar se a natureza jurídica do locatário (pessoa coletiva) obsta ao cumprimento do pressuposto da exclusividade do fim habitacional.

4. Sendo a habitação um uso próprio e exclusivo das pessoas singulares, uma vez que as pessoas coletivas pela sua própria natureza, não habitam onde quer que seja, estas,

em princípio, carecem de capacidade para intervir num contrato de arrendamento habitacional como arrendatárias.

5. Contudo, a doutrina civilística reconhece que não deverá negar-se legitimidade negocial à pessoa coletiva para outorgar contratos de arrendamento habitacional a favor de terceiro, não afetando tal incapacidade a suscetibilidade de uma pessoa coletiva vir a celebrar arrendamento, para habitação, de um prédio ou parte de prédio, desde que o prédio, ou parte dele, se destine expressamente à ocupação por uma pessoa singular especificamente determinada e com ela relacionada (como um trabalhador ou membro dos órgãos sociais), sendo tal intenção explicitada no momento da celebração do contrato.

6. No caso vertente, o requerente manifesta a intenção de celebrar o negócio jurídico com uma pessoa coletiva. Por conseguinte, para que possa preencher o âmbito de aplicação do n.º 1 do artigo 45.º-C do EBF, revela-se imperativo que o contrato de arrendamento evidencie formalmente que o imóvel se destina estritamente à habitação de uma pessoa singular predeterminada, procedendo-se à identificação nominativa e fiscal do sócio-gerente que irá ocupar o locado.

7. Neste sentido, as cláusulas contratuais devem estipular o destino exclusivo de arrendamento para habitação da referida pessoa singular, salvaguardando-se a proibição expressa de sublocação, de cedência de posição contratual ou de qualquer afetação do imóvel a fins comerciais, industriais ou de serviços.

8. Mais, deve ser observado a obrigação de comunicação do contrato de arrendamento e suas alterações, mediante entrega da declaração modelo 2, para efeitos de imposto do selo.

9. Cumpre sublinhar a relevância da manutenção da condição de exclusividade habitacional ao longo de toda a execução do contrato. Caso venha a ser dada ao locado qualquer outra utilização, designadamente o registo ou a utilização, ainda que parcial, do imóvel como sede da sociedade ou para o exercício da sua atividade económica, verificar-se-á a descaracterização do fim habitacional, considerando-se um arrendamento não habitacional.

10. Para os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento não habitacional, a alínea e) do n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS prevê uma tributação à taxa autónoma de 28%, com opção pelo englobamento nos termos do n.º 13 do mesmo artigo.

11. Adicionalmente, por se tratar de um benefício disposto no EBF, a manutenção da taxa reduzida de 10% permanece estritamente subordinada ao cumprimento das regras gerais de eficácia e cessação dos benefícios fiscais consagradas no artigo 14.º do mesmo Estatuto (designadamente, a inexistência de dívidas tributárias).

CONCLUSÃO

Face ao já exposto, caso a pessoa singular que vier a ocupar o imóvel esteja nominalmente identificada no contrato; caso fique contratualmente expressa a afetação exclusiva do locado ao arrendamento para habitação e caso a renda mensal vier a respeitar o limite, deverá entender-se que o locador poderá beneficiar da taxa de tributação autónoma de 10%, prevista no n.º 1 do artigo 45.º-C do Estatuto dos Benefícios Fiscais.