
Portugal | Atualização Rendas e Apoio Extraordinário Arrendamento

A Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro determina o coeficiente de atualização de rendas para 2023 e cria um apoio extraordinário ao arrendamento

Legal flash | Direito Fiscal, Direito Imobiliário

21 de outubro de 2022



Aspetos chave

Destacamos as seguintes medidas em matéria de arrendamento introduzidas pela Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro:

- > Estabelecimento do coeficiente de atualização de rendas dos arrendamentos urbanos e rurais para 2023;
- > Benefício fiscal de apoio extraordinário ao arrendamento.



Lei 19/2022, de 21 de outubro

A Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro visa criar apoios extraordinários para as famílias e empresas dado o atual contexto de inflação.

Estas medidas foram criadas no âmbito do Pacote “*Famílias Primeiro*” apresentado pelo Governo no passado dia 6 de setembro de 2022, funcionando como um plano de resposta ao aumento generalizados dos preços.

> Coeficiente de Atualização de Rendas para 2023

Regra geral, as partes podem livremente acordar no contrato de arrendamento as condições de atualização da renda. Na falta de estipulação ou por acordo expresso das partes nesse sentido, a renda pode ser atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes.

Conforme determinado legalmente², o coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento (urbano e rural) resulta da totalidade da variação do índice de preços no consumidor (“IPC), sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de agosto. Incumbe ao Instituto Nacional de Estatística (“INE”) apurar este coeficiente de atualização, devendo o respetivo aviso ser publicado no Diário da República, até 30 de outubro de cada ano.

Sucedo que, o IPC sem habitação, dos últimos 12 meses, aferido em 31 de agosto de 2022, atingiu o valor de 5,43%.

De forma excepcional e para evitar um acentuado aumento de rendas, a Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro vem estabelecer que, durante o ano civil de 2023, não se aplicará aos arrendamentos urbanos e rurais o coeficiente anual de renda determinado com base no IPC sem habitação, dos últimos 12 meses aferido em 31 de agosto de 2022, mas sim o coeficiente de 1,02, sem prejuízo de estipulação diferente entre as partes.

Em suma: o coeficiente de 1,02 agora estipulado na Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro traduz-se num teto máximo de aumento das rendas de 2% e poderá ser aplicado na atualização de rendas dos contratos de arrendamento urbanos e rurais celebrados até dezembro de 2022 e que nada estipulem sobre o regime de atualização de rendas ou que remetam expressamente para o coeficiente anual de renda anualmente apurado pelo INE - sem prejuízo de as Partes poderem acordar outro regime de atualização.

¹ Cfr. Resulta do disposto no artigo 1077 do Código Civil

² Cfr. estatuído no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), bem como no número 5 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Rural (NRAR)



> **Benefício fiscal de apoio extraordinário ao arrendamento**

Com a entrada em vigor desta lei, foi estabelecido um apoio extraordinário em sede de IRS e IRC à tributação dos rendimentos prediais decorrentes de rendas auferidas em 2023, cujo apuramento ocorrerá em 2024. A lei tem como objetivo compensar os senhorios já que se prevê um teto máximo de aumento de rendas de 2% quando da aplicação do coeficiente anual determinado pelo INE com base no IPC (sem habitação nos 12 meses terminados em agosto) resultaria um aumento de 5,43%. Este benefício é assim concedido aos senhorios por referência às rendas devidas e pagas em 2023, porquanto serão excluídos de tributação (IRS ou IRC) parte dos respetivos rendimentos prediais.

Em sede de IRS, a determinação dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento enquadráveis na categoria F, aos quais se aplicam a taxa autónoma de 28% ou as taxas gerais, resultantes da opção pelo englobamento com os restantes rendimentos, obtém-se através da aplicação do coeficiente de 0,91, após as deduções legalmente previstas.

Por outras palavras, ao invés da respetiva taxa de imposto ser aplicada a 100% do rendimento tributável (obtida após as normais deduções relacionadas, entre outras, com despesas de condomínio), esta apenas será aplicável a 91% do rendimento, pelo que o senhorio terá um benefício de 9% do rendimento livre de tributação.

Já nas situações em que se verifique a redução da taxa autónoma de IRS para os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento a partir de dois anos - redução que varia entre dois e dezoito pontos percentuais, consoante a duração do contrato - o coeficiente de apoio varia entre 0,90 (quando aplicável uma taxa autónoma de 26% para contratos de arrendamento com duração igual ou superior a dois anos e inferior a cinco anos) e 0,70 (quando aplicável uma taxa autónoma de 10% para contratos com duração igual ou superior a vinte anos, bem como aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura).

Duração do contrato	Taxa de IRS	Coeficiente de tributação
< 2 anos	28%	0,91
2 a 5 anos	26%	0,90
5 a 10 anos	23%	0,89
Mais de 10 anos	14%	0,79
Mais de 20 anos	10%	0,70



Já para efeitos de IRC, a determinação dos rendimentos tributáveis de rendas obtém-se sempre através da aplicação do coeficiente de 0,87, com exceção dos sujeitos passivos abrangidos pelo regime simplificado de determinação da matéria coletável.

Por forma a beneficiar deste apoio, impõe-se que as rendas cumpram os seguintes requisitos cumulativos:

- Se tornem devidas e sejam pagas em 2023;
- Emerjam de contratos de arrendamento em vigor antes de 1 de janeiro de 2022; e,
- Não respeitem a contratos que sejam objeto de atualização a um valor superior ao que resultaria da aplicação do coeficiente de atualização de 1,02 agora estipulado na Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro

Este benefício aplicar-se-á entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2023.

Para obter informação adicional sobre o conteúdo deste documento, por favor dirija-se ao seu contacto habitual na Cuatrecasas.

©2022 CUATRECASAS

Todos os direitos reservados.

Esta comunicação é uma seleção das novidades jurídicas e legislativas consideradas relevantes sobre temas de referência e não pretende ser uma compilação exaustiva de todas as novidades do período a que se reporta. As informações contidas nesta página não constituem aconselhamento jurídico em nenhuma área da nossa atividade profissional.

Os direitos de propriedade intelectual sobre este documento pertencem à Cuatrecasas. É proibida a reprodução total ou parcial por qualquer meio, a distribuição, a cedência e qualquer outro tipo de utilização deste documento sem prévia autorização da Cuatrecasas.

