

J+Legal

Flash Alert



**A LIMITAÇÃO DO COEFICIENTE DE ATUALIZAÇÃO ANUAL
DE RENDAS PARA 2023 E O BENEFÍCIO FISCAL SOBRE OS
RENDIMENTO PREDIAIS.**



geral@jlegal.pt



(+351) 218 770 000



jlegal.pt



Edifício Amoreias Square
Rua Joshua Benoliel, 1, 6^oC
1250-273 Lisboa, Portugal

A limitação do coeficiente de atualização anual de rendas para 2023 e o benefício fiscal sobre os rendimentos prediais.

APOIO EXTRAORDINÁRIO AO ARRENDAMENTO



Depois de, em 2022, o valor das rendas ter subido 0,43%, aguardava-se um aumento de 5,43% das rendas em 2023, tendo em conta os dados divulgados em agosto, pelo Instituto Nacional de Estatística – estabelecendo em 5,43% a variação média do índice de preços. Mas o Governo vem agora, à luz da Resolução do Conselho de Ministros n.º 74-A/2022 e por via da Proposta de Lei n.º 33/XV, de 5 de setembro (a “**Proposta**”), propor à Assembleia da República, entre outras medidas:

- i. Um coeficiente de atualização de rendas para 2023 de (apenas) 1,02;
- ii. Um benefício fiscal (compensatório) sobre os rendimentos prediais.

■ Coeficiente de atualização de rendas

A **Proposta** é clara: desaplica, por um lado, o coeficiente de atualização anual de rendas previsto no art. 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (1,0543), limitando, por outro lado, o aumento das rendas a 2%, para vigorar no ano civil de 2023 e sem prejuízo de estipulação diferente entre as partes.

■ Benefício fiscal sobre os rendimentos prediais

Em sede de **IRS**, a **Proposta**, para a determinação dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento enquadráveis na Categoria F, prevê, :

- i. como regra geral, a aplicação de um **coeficiente de 0,91**, após as devidas deduções; e
- ii. no que toca aos contratos de arrendamento para habitação permanente, em especial, a aplicação de **coeficientes de apoio** consoante a taxa especial aplicável.

Em sede de **IRC**, a **Proposta** prevê a determinação dos rendimentos tributáveis de rendas através da aplicação do coeficiente de 0,87.

- Para melhor entender os seus efeitos, fomos testar as medidas, tomando por base o valor médio de rendas em Lisboa (2021), de **1264 €**, tributando-se os rendimentos que dali advêm à taxa autónoma de **28%** (IRS) e à taxa de **21%** (IRC), sem as deduções constantes do artigo 41.º do Código do IRS e excluindo da análise os contratos de arrendamento para habitação permanente.

A limitação do coeficiente de atualização anual de rendas para 2023 e o benefício fiscal sobre os rendimentos prediais.

SIMULAÇÃO – Valor da renda: 1264 €

Em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

Exemplo 1 - Antes da Proposta				
		ARRENDATÁRIO	SENHORIO	ESTADO
2022	Valor da Renda mensal	1 264,00 €	910,08 €	353,92 €
	Coeficientes Taxa	1,0543	1	28%
2023	Renda mensal atualizada	1 332,64 €	959,50 €	373,14 €
	Coeficientes Taxa	1,02	1	28%
2024	Renda mensal atualizada	1 359,29 €	978,69 €	380,60 €
	Coeficientes Taxa	1,02	1	28%
Total dos 3 anos		47 471,08 €	34 179,18 €	13 291,90 €
		A pagar	A receber	A receber

Exemplo 2 - Depois da Proposta				
		ARRENDATÁRIO	SENHORIO	ESTADO
2022	Valor da Renda mensal	1 264,00 €	910,08 €	353,92 €
	Coeficientes Taxa	1,02	0,91	28%
2023	Renda mensal atualizada	1 289,28 €	960,77 €	328,51 €
	Coeficientes Taxa	1,02	1	28%
2024	Renda mensal atualizada	1 315,07 €	946,85 €	368,22 €
	Coeficientes Taxa	1,02	1	28%
Total dos 3 anos		46 420,15 €	33 812,38 €	12 607,76 €
		A pagar	A receber	A receber

Diferencial				
		ARRENDATÁRIO	SENHORIO	ESTADO
2023		-43,36 €	1,27 €	-44,63 €
		-44,22 €	-31,84 €	-12,38 €
Total dos 3 anos		-1 050,93 €	-366,79 €	-684,14 €
		A pagar	A receber	A receber

Em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

Exemplo 1 - Antes da Proposta				
		ARRENDATÁRIO	SENHORIO	ESTADO
2022	Valor da Renda mensal	1 264,00 €	998,56 €	265,44 €
	Coeficientes Taxa	1,0543	1	21%
2023	Renda mensal atualizada	1 332,64 €	1 052,78 €	279,85 €
	Coeficientes Taxa	1,02	1	21%
2024	Renda mensal atualizada	1 359,29 €	1 073,84 €	285,45 €
	Coeficientes Taxa	1,02	1	21%
Total dos 3 anos		47 471,08 €	37 502,15 €	9 968,93 €
		A pagar	A receber	A receber

Exemplo 2 - Depois da Proposta				
		ARRENDATÁRIO	SENHORIO	ESTADO
2022	Valor da Renda mensal	1 264,00 €	998,56 €	265,44 €
	Coeficientes Taxa	1,02	0,87	21%
2023	Renda mensal atualizada	1 289,28 €	1 053,73 €	235,55 €
	Coeficientes Taxa	1,02	1	21%
2024	Renda mensal atualizada	1 315,07 €	1 038,90 €	276,16 €
	Coeficientes Taxa	1,02	1	21%
Total dos 3 anos		46 420,15 €	37 094,28 €	9 325,86 €
		A pagar	A receber	A receber

Diferencial				
		ARRENDATÁRIO	SENHORIO	ESTADO
2023		-43,36 €	0,95 €	-44,30 €
		-44,22 €	-34,94 €	-9,29 €
Total dos 3 anos		-1 050,93 €	-407,87 €	-643,06 €
		A pagar	A receber	A receber

CONCLUSÕES

- Numa primeira fase, conclui-se que, em média, no final de 2024, o **Arrendatário** conseguiu poupar quase o valor de uma renda (€ 1.050,93).
- Por outro lado, o impacto nos **Senhorios** não será nulo como se anunciava. Para além do diferimento da “compensação fiscal” para o momento do pagamento do imposto (2024) – ao contrário do **Estado** que assume as perdas em 2023 e as recupera em 2024 –, o impacto negativo desta medida na esfera dos **Senhorios** fazer-se-á sentir significativamente em 2024, aí incorrendo numa perda média estimada entre € 366,79 e € 407,87 (desde o início de 2023 até ao final de 2024).
E, mesmo que em 2024 a inflação estabilize e não sejam necessárias novas medidas extraordinárias (assumindo um coeficiente de atualização de rendas futuro igual ao da **Proposta**), os **Senhorios** terão sempre perdas definitivas para os períodos anuais seguintes, devido ao efeito acumulado que as medidas a vigiar em 2023 terão para esses anos (como, *p.e.*, no caso das pensões).
- Já o **Estado**, com um “cheque” total de 16,5 mil milhões de euros para gastar e as receitas fiscais em crescendo, suporta, em media e de um ponto de vista relativo, pouco mais de 50% dos custos que estas medidas implicam para os **Senhorios**. Será este um “*Pacote Anti-Inflação*” suportado por **Senhorios** e que esquece os devedores de crédito-habitação?

A limitação do coeficiente de atualização anual de rendas para 2023 e o benefício fiscal sobre os rendimentos prediais.



Jaime Carvalho Esteves

Sócio

Tax and Planning

jce@jlegal.pt



Filipa Arantes Pedroso

Sócia

Real Estate and Planning

fap@jlegal.pt



Manuel da Gama Quaresma

Associado Sénior

Tax and Private Clients

mgq@jlegal.pt



Pedro Caçador Faria

Advogado Estagiário

Tax and Private Clients

pf@jlegal.pt

J+Legal



geral@jlegal.pt



(+351) 218 770 000



jlegal.com



Edifício Amoreiras Square
Rua Joshua Benoliel, 1, 6º C,
1250-273 Lisboa, Portugal