

Rendas comerciais vão ter desconto no IRS

Além do arrendamento habitacional, o imposto mais baixo nos vínculos de longa duração vai beneficiar também o comércio. Aplica-se a novos contratos e a renovações desde 1 de janeiro.

ECONOMIA 12 e 13



ECONOMIA



A versão final da lei, sem qualquer referência ao arrendamento para fins habitacionais, foi negociada no Parlamento entre o PS e o PSD.

IMPOSTOS

Redução de IRS também se vai aplicar às rendas comerciais

Ao contrário do que se esperava, não será apenas o arrendamento habitacional, que o Governo queria incentivar com a medida, a beneficiar de IRS mais baixo para contratos de longa duração. A lei aplica-se a todos os novos contratos e renovações desde 1 de janeiro de 2019.

FILOMENA LANÇA
filomenalanca@negocios.pt

Os contratos de arrendamento comercial ou arrendamento rústico também vão, afinal, beneficiar de redução da taxa de IRS se tiverem uma duração superior a dois anos, sendo que, no limite e para rendas a mais de 20 anos, essa

redução pode conduzir a uma taxa de apenas 10%. É isso que decorre da lei, aprovada no final do ano passado e com aplicação aos novos contratos assinados desde o início de 2019 ou à renovação, a partir dessa data, de contratos já existentes. Em causa estarão não só rendas para empresas, com também, por exemplo, arrendamento para alojamento local.

A descida de imposto, recorde-se, foi aprovada na sequência de uma proposta do Governo que visava apenas os contratos de arrendamento destinados a habitação per-

manente. O objetivo, explicava então a exposição de motivos, passava por "estimular uma oferta de habitação para arrendamento habitacio-

10%

REDUÇÃO
No limite, para contratos a mais de 20 anos, os proprietários pagarão só 10% de IRS.

nal que responda a necessidades de habitação de longo prazo", proporcionando "estabilidade" às famílias e uma "alternativa à aquisição de casa própria". Esta proposta do Governo, aliás, inseriu-se num pacote mais vasto, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação.

Acontece que desde o início que o PCP se recusou a aprovar benefícios fiscais para os senhorios, retirando ao PS a rede necessária para aprovar à esquerda a proposta do Governo – esta, recorde-se, além da redução do IRS para os contratos de longa duração, incluía também a

isenção deste imposto para o regime de arrendamento acessível.

Assim sendo, o PS foi obrigado a negociar à direita o pacote fiscal para o arrendamento e a lei acabaria por passar, muito alterada e com os votos favoráveis do PSD e do CDS e contra da esquerda.

Contas feitas, e na sequência do acordo entre PS e PSD, a versão final, que foi aprovada pelo Parlamento, revelou-se bastante diferente da inicial. Além da redução de IRS se aplicar logo a contratos a mais de dois anos, sendo progressiva a partir daí, a lei também não faz qualquer



Pedro Catarino



Se a lei nada distingue, então é porque se aplica a todos os contratos, sejam para habitação, comerciais ou rústicos.

MANUEL FAUSTINO
Advogado e fiscalista.

São contemplados todo o tipo de arrendamentos, incluindo os de imóveis destinados ao alojamento local.

RICARDO REIS
Especialista da Deloitte



distinção entre tipos de contratos pelo que, em consequência, aplica-se automaticamente a todos.

Governo não pode restringir a aplicação da Lei

A redução de IRS, prevê a lei que saiu do Parlamento, aplica-se “aos rendimentos prediais de contratos de arrendamento” de duração igual ou superior a dois anos. Ora, “se a lei não distingue, então é porque se aplica a todos os contratos, sejam para habitação, comerciais ou rústicos”, afirma o fiscalista Manuel Faustino. E isso, admite, mesmo que “outra tenha sido a intenção do legislador”.

A lei previa também que o Governo regulamentasse os termos em que se verificariam as reduções de IRS e as Finanças têm já uma portaria preparada, que deverá ser publicada nos próximos dias em Diário da República. De acordo com o preâmbulo desse diploma, a que o Negócios teve acesso, volta a dizer-se que o objetivo é “estimular a oferta de habitação”, mas não há qualquer distinção sobre a que tipo de contratos se aplica a redução. Na verdade, “tal nem poderia acontecer sob

pena de, ao restringir a lei, a portaria ser ilegal”, sublinha, por seu turno, Joaquim Pedro Lampreia, advogado e fiscalista da VdA.

E se, invocando o espírito do legislador na altura da redação ou criação da lei, a AT insistir numa interpretação mais restritiva, aplicando a redução apenas às rendas para habitação? “Nesse caso, a última palavra poderá ficar na mão dos tribunais, devendo os contribuintes reclamar ou mesmo impugnar judicialmente”, sendo que, “tal como está a lei, não há dúvidas que são contemplados todos os tipos de arrendamento”, refere também Ricardo Reis, especialista da Deloitte. E, acrescenta, aqui se incluem os contratos com empresas ou, também, “os arrendamentos de imóveis destinados ao alojamento local”. O Negócios questionou o Ministério das Finanças, sem detalhar, que respondeu que “os incentivos fiscais ao arrendamento previstos na Lei justificam-se pelo interesse de conferir estabilidade aos contratos de arrendamento e, nessa medida, estimulando os contratos de arrendamento habitacional de longa duração”. ■