



Instituto Politécnico de Tomar

**Escola Superior de Gestão de Tomar**

# **A tributação sobre o património e o rendimento de imóveis em Portugal – um estudo comparativo sobre rendimentos prediais**

Dissertação de Mestrado

**David Alexandre Lourenço Marques**

Mestrado em Auditoria e Finanças

Tomar/outubro/2023





Escola Superior de Gestão de Tomar

**A tributação sobre o património e o rendimento de imóveis em Portugal – um estudo comparativo sobre rendimentos prediais**

Dissertação de Mestrado

Orientado por:

Paulo Jorge Gomes Bragança

Jorge Manuel Marques Simões

Instituto Politécnico de Tomar

*Dissertação apresentada ao Instituto Politécnico de Tomar para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Auditoria e Finanças*

*Dedico este trabalho à Cristiana*

## RESUMO

---

A atual conjuntura económica revela-nos uma crise na habitação sem precedentes. Créditos altos devido a juros na compra de habitação para combater uma inflação causada pela pandemia e pela guerra na Ucrânia e Médio Oriente, que teve como consequência aumentos acentuados em bens de primeira necessidade, como alimentos e serviços. Por sua vez, no mercado de arrendamentos, vê-se um processo de gentrificação, alienado por pouca oferta de habitação. Acresce que nestas duas vertentes de habitação existe especulação imobiliária o que faz este setor na capital portuguesa ter os preços mais elevados da europa. Por tudo isto, a dissertação exposta tem como finalidade mostrar como os rendimentos oriundos do mercado de arrendamento são tributados no âmbito do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), seja por via da categoria B – Rendimentos Empresariais e Profissionais ou pela categoria F- Rendimentos Prediais.

No decurso do trabalho debruçaremos sobre a temática da tributação, evolução e reforma do património imobiliário desde os seus primórdios até aos dias atuais. Falaremos ainda nesta temática de impostos de extrema importância como o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI), Imposto do Selo (IS) e o Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

Posteriormente, iremos ao âmago do trabalho sobre a tributação dos rendimentos prediais, em que abordaremos as finalidades do IRS, conceito de rendimentos prediais, evolução histórica dos rendimentos prediais, e as diferenças regulamentares da categoria B e da categoria F.

Numa fase final, desenvolveremos projeções de cenários de exploração do património imobiliário com o objetivo de delinear os diversos cenários para as diferentes realidades do sujeito passivo. Faremos projeções de um sujeito passivo que possua rendimentos só na categoria B e só na categoria F. Na categoria B projetaremos a opção pelo regime simplificado ou pelo regime de contabilidade organizada. Na categoria F, pela opção pelo englobamento ou pela tributação às taxas gerais. Por último, perspetivaremos a categoria

A (Trabalho dependente) com as duas categorias supracitadas, apenas para reforço do efeito de comparação.

Por fim, dedicar-nos-emos à lei n.º 71/XV/1.<sup>a</sup>, incluída no Pacote “Mais Habitação”. Este diploma vem determinar um grupo de diretrizes para colmatar a crise habitacional em Portugal.

**Palavras-chave:** Rendimentos Prediais, Rendimentos Prediais - Categoria B, Rendimentos Empresariais - Categoria F, Impostos sobre o Património Imobiliário, Arrendamento

## ABSTRACT

---

The current economic situation highlights a housing crisis with no records. High credit resulting from interest on housing purchases in order to combat the inflation caused by the pandemic and the war in Ukraine, which has led to an increase in energy, fuel and food prices. On the other hand, we see a process of gentrification together with the low housing supply in the rental market. Furthermore, both in gentrification and housing supply, two housing areas, there is the real estate speculation, which leads to portuguese capital to have the highest housing prices in Europe. For all these reasons, the purpose of this dissertation is to show how income from the rental market is taxed under the Personal Income Tax (IRS), whether through category B or category F.

During the dissertation we will focus on topics such as taxation, evolution and real estate reform from its beginnings to the present day. We will also adress extremely important taxes such as the Municipal Property Tax (IMI), Stamp Tax (IS) and the Municipal Tax on Onerous Transfer of Properties.

Later, we will reach the core of the work and approach property income taxation, in which we will address the IRS purposes, property income concept, the property income historical evolution, and the regulatory differences between category B and category F.

Before we finish, we will going to develop projections of real estate operating scenarios with the aim of outlining the best scenarios for the taxpayer's different realities. We will make projections for a taxpayer who only earns income in categories B and F. In category B, we will make the projection between the simplified regime and the organized accounting regime (which are the two types of taxation in category B). In category F, the projections will be chosen between aggregation and the standard rate (which are the two types of taxation in category F). So, we will do category A (dependent work) with the two categories mentioned above.

In the end, we will approach the law no. 71/XV/1.<sup>a</sup>, included in the “Mais Habitação” Package. This diploma determines a group of guidelines to overcome Portugal’s housing crisis.

**Keywords:** Property Income, Property Income - Category B, Business Income - Category F, Real Estate Taxes, Renting

## Agradecimentos

---

Chega, assim, ao fim, mais uma etapa do meu percurso académico. A elaboração da presente dissertação foi um percurso desafiante.

Gostaria de agradecer às pessoas cujo apoio e contributos foram fundamentais para a realização do presente trabalho.

Um agradecimento especial ao Professor Paulo Jorge Gomes Bragança e ao Professor Jorge Manuel Marques Simões, orientadores desta dissertação, pela disponibilidade que sempre apresentaram, pelos contactos partilhados, pelas sugestões apresentadas, todo o rigor e todo o saber transmitido.

Aos meus pais, Joaquim e Otilia e irmã, Mariana, sempre presentes em todos os momentos, agradeço a compreensão, a paciência e o ânimo que sempre me deram ao longo desta viagem. Também dizer aqui uma palavra de apreço aos meus sogros por toda a disponibilidade.

Por fim, à minha esposa Cristiana, e ao nosso mais que tudo Lourenço, pela inspiração e generosidade, que tornaram possível a concretização desta velha aspiração.

Por fim, aos meus avós Manuel e Leopoldina, Casimiro e Lurdes.



## Índice

---

<b>RESUMO</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	ix
<b>Agradecimentos</b> .....	xi
Índice .....	1
1. Introdução.....	7
2. A Tributação Sobre o Património Imobiliário.....	10
a) A reforma de tributação do património .....	17
b) O Imposto Municipal sobre Imóveis.....	19
c) O Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis .....	37
d) O Imposto do Selo.....	41
3. A Tributação Sobre o Rendimento Predial.....	45
a) A reforma de tributação do património .....	45
b) Conceito de Rendimentos Prediais.....	49
c) Evolução do Regime de tributação dos Rendimentos Prediais .....	50
d) Enquadramento da tributação nas diferentes categorias de rendimento – Categoria B e F.....	51
e) A categoria B.....	52
I. Regime de Contabilidade Organizada VS Regime Simplificado.....	53
II. Deduções de Perdas .....	58
f) A Categoria F.....	59
I. Deduções Específicas.....	59
II. Dedução de Perdas.....	61
Taxas de Tributação.....	62
Englobamento.....	66

Retenção na Fonte .....	67
4. Projeção de Cenários de Exploração do Património Imobiliário - Estudo de Caso ...	68
5. Análise Comparativa da Tributação Sobre o Património e da Tributação Sobre os Rendimentos Prediais .....	79
5.1. A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria F- Sem Opção pelo Englobamento versus Com Opção pelo Englobamento .....	79
5.2. A Tributação dos Rendimentos Prediais no Âmbito da Categoria F e a Tributação dos Rendimentos auferidos na categoria A - Sem Opção pelo Englobamento versus Com Opção pelo Englobamento.....	79
5.3. A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria B- Regime Simplificado .....	80
5.4. A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria B e a Tributação dos Rendimentos auferidos na Categoria A - Regime Simplificado .....	81
5.5. A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria B e a Tributação dos Rendimentos auferidos na Categoria F - Regime Simplificado; Sem Opção pelo Englobamento; Com Opção pelo Englobamento .....	81
5.6. Conclusões às Projeções .....	82
6. Lei 56/2023 de 6 Outubro - Programa Mais Habitação.....	83
7. Conclusões Finais .....	94
8. Bibliografia.....	96
9. Anexos .....	101
9.1. Modelo 1 IMI .....	102
9.2. Anexo B do Modelo 3 de IRS .....	104
9.3. Anexo F do Modelo 3 de IRS .....	131

## **Índice de Figuras**

Figura 1- Esquema de Apresentação Geral de IRS. ....	48
Figura 2-Esquema do Imposto Cedular .....	50

## Índice de Tabelas

Tabela 1 - Tributação sobre Sucessões e Doações .....	14
Tabela 2 - Caj para os prédios cuja afetação seja a habitação.....	27
Tabela 3 - Caj para os prédios cuja afetação seja o comércio, serviços.....	27
Tabela 4 - Caj para as indústrias.....	27
Tabela 5 - Caj para estacionamento coberto, individual ou colectivo, fechado ou aberto .....	28
Tabela 6 - Coeficiente de afetação .....	29
Tabela 7 - Prédios urbanos destinados a habitação .....	30
Tabela 8 - Prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços.....	31
Tabela 9 - Coeficiente de Vetustez.....	33
Tabela 10 - Valor sobre que incide o IMT para a aquisição de prédio urbano .....	40
Tabela 11 - Valor sobre que incide o IMT para a aquisição de prédio urbano de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação. ....	40
Tabela 12 - Diferentes categorias do código do IRS.....	47
Tabela 13 - Vantagens percentuais dos rendimentos prediais das taxas específicas.....	64
Tabela 14 - Taxas do imposto do rendimento coletável.....	66
Tabela 15 – Rendas auferidas.....	69
Tabela 16 - Valor patrimonial dos imóveis.. .....	69
Tabela 17 - Deduções específicas.....	69
Tabela 18 - Rendimento líquido.....	70
Tabela 19 - Rendimentos anuais de trabalho dependente.....	70
Tabela 20 - A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria F. Sem opção pelo englobamento. ....	71
Tabela 21 - Deduções à coleta por retenção na fonte de IRS.....	71
Tabela 22 - A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria F. Com opção pelo englobamento. ....	72
Tabela 23 - A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria F e a tributação dos rendimentos recebidos na categoria A (Categoria F + Categoria A). Sem opção pelo englobamento. ....	73

Tabela 24 - A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria F e a tributação dos rendimentos recebidos na categoria A (Categoria F + Categoria A). Com opção pelo englobamento. ....	74
Tabela 25 - A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B pelo Regime Simplificado. ....	75
Tabela 26 - A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B e a tributação dos rendimentos recebidos na categoria A (Categoria A + B) pelo Regime Simplificado. ....	76
Tabela 27 - Cálculos para obter o rendimento bruto e líquido. Fonte: Elaboração própria.....	76
Tabela 28 -A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria B e Categoria F. Sem Opção pelo Englobamento e pelo Regime Simplificado.....	77
Tabela 29 - A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria B e Categoria F. Com Opção pelo Englobamento e pelo Regime Simplificado. ....	78
Tabela 30 - Comparação do valor da coleta pelos diferentes regimes .....	81

## **Lista de abreviaturas, acrónimos e siglas**

AIMI	Adicional ao Imposto Municipal Sobre Imóveis
AT	Autoridade Tributária e Aduaneira
BAS	Balcão do Arrendatário e do Senhorio
CC	Código Civil
CCPIIA	Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola
CIMI	Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis
CIRC	Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
CIRS	Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
CIS	Código do Imposto do Selo
CNAPU	Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos
CRP	Constituição da República Portuguesa
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
GAPTEC	Gabinete de Apoio Técnico da Universidade Técnica de Lisboa
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IS	Imposto do Selo
ISSD	Imposto Sobre as Sucessões e Doações
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
OCDE	Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico
PAA	Programa de Apoio ao Arrendamento Acessível
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
TGIS	Tabela Geral do Imposto do Selo
VPT	Valor Patrimonial Tributável

## 1. Introdução

---

Segundo a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE)<sup>1</sup>, só são considerados impostos sobre o património, os que “incidem sobre o uso, fruição transferência de propriedade de bens imóveis e os que tributam a riqueza líquida ou incidem sobre a transferência de propriedade através de herança ou doação e bem assim, finalmente, os que oneram as transações de valores mobiliários. Contudo, não se incluem nesta categoria os impostos periódicos sobre a fruição de outros bens que não os imóveis, como é o caso dos impostos sobre a utilização de veículos automóveis, que de acordo com o citado critério de classificação, se enquadrem antes na classe 5000- impostos sobre os bens e serviços.” (Ministério das Finanças, 1996).

O Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) é um imposto direto importante para o Estado Português porque recai sobre a maior parte dos sujeitos passivos em Portugal e consequentemente providencia uma maior fonte de receitas.

Posto isto, a dissertação vai debruçar-se a analisar a Tributação dos Rendimentos Prediais em Portugal. Incidindo sobre as componentes contabilísticas e fiscais, através de uma análise descritiva e prática.

Segundo os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE)<sup>2</sup> divulgados em setembro de 2023, os preços das casas aumentaram cerca de 8,7% no segundo trimestre de 2023, perfazendo um valor total de 6,9 mil milhões de euros entre abril e junho de 2023 com um total de 33 624 habitações transacionadas (INE). Os dados mais recentes do INE, referentes ao terceiro trimestre de 2022, indicam uma subida de mais de 13% nos preços das casas, enquanto as rendas aumentaram 7,6% para 6,55 euros por metro quadrado no mesmo período. Em ambos os casos, houve um abrandamento do crescimento. A mesma

---

<sup>1</sup> A citação da OCDE está presente no relatório da Comissão para o Desenvolvimento da Reforma Fiscal datada 1996. O presidente da comissão era o Dr. José da Silva Lopes.

<sup>2</sup> I INE. (21 de setembro de 2023). Índice de Preços da Habitação – dados provisórios 2º trimestre 2023 – Aumento de preços de habitação e número de transações diminuiu em relação ao trimestre anterior. Portugal: INE, Instituto Nacional de Estatística. Disponível em <[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaques&DESTAQUESdest\\_boui=593968017&DESTAQUESmodo=2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=593968017&DESTAQUESmodo=2)> [Consultado em 06/08/2023]

entidade afirma que com a subida das taxas de juro e o contexto da inflação alta, os preços das casas e as rendas habitacionais continuarão a aumentar.

De acordo com Ribeiro & Santos (2018), a obtenção de um crédito imobiliário não está ao alcance de todas as famílias. Uma vez que as famílias com menos rendimentos, não possuem capacidade financeira para adquirir casa, optando pela segunda via, o arrendamento. Por consequência, as famílias com maiores rendimentos, na sua maioria das vezes, optam pela compra de prédios.

É importante salientar que o direito à habitação está circunscrito na Constituição portuguesa, no artigo nº 65 “Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”

Segundo a investigação de Rodrigues (2022) o problema do arrendamento urbano é estrutural e o Estado tem sido incapaz de responder à carência de casas, empurrando para os privados as responsabilidades de habitação. O estudo também afirma que Portugal não possui suficiência orçamental para um desenvolvimento abrupto no que respeita a uma política de promoção habitacional.

Pela primeira vez, o Estado Português recorreu ao Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) para suprir as carências de habitação, contudo, “não apresenta qualquer reforma das políticas de arrendamento urbano”, através da atração de investimento que intensifique e impulse a oferta de habitações.

O tema que me propus analisar, tem como objetivo o estudo da tributação dos imóveis à luz do património e o rendimento de imóveis em Portugal. Um tema atual para os dias de hoje.

Desta forma, o trabalho vai estruturar-se em 6 capítulos. Primeiramente uma análise da tributação sobre o Património imobiliário que vai focar-se nos diversos impostos como o Imposto Municipal Imóveis (IMI), Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e o Imposto do Selo (IS). Uma segunda parte que vai focar-se na

Tributação de Rendimentos Prediais<sup>3</sup>, incidido sobre a sua evolução histórica, conceito, comparações da categoria B e F. Uma terceira parte prática de projeção de cenários de exploração do património imobiliário, configurado um estudo de caso.

Estando este tema na agenda e tendo em conta as presentes e constantes notícias sobre as patologias do mercado social de arrendamento e políticas de habitação, teremos uma parte final sobre o Programa Mais Habitação, sendo este tema de extrema importância para a realidade portuguesa.

---

<sup>3</sup> Para efeitos fiscais, são considerados rendimentos prediais as “rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares”, segundo o artigo 8.º n.º 1 do CIRS.

## 2. A Tributação Sobre o Património Imobiliário

---

A legislação arrendatária em Portugal está assente em bases que vigoram desde a lei Romana até à atualidade, sendo que ao longo dos séculos ela sofreu diversas alterações através de legislações, reformas e modificações de regime que deram corpo ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Numa fase embrionária da tributação predial em Portugal, o primeiro imposto decorreu da jugada, ou seja, colheita produzida num terreno lavrado por uma junta de bois num dia, este sistema criado por D. Henrique, conde de Portugal, tinha como funcionalidade financiar o Estado por via da coleta deste imposto. Decerto que este imposto foi modernizado e remodelado com o objetivo de abranger mais património e atividades agrícolas (Mêrea, 1932)<sup>4</sup>.

Em 1641, surge a Décima Militar, para combater as despesas da guerra da Restauração, este imposto provinha de rendas de fazendas e moradias. Segundo os Alvarás de 9 de Maio de 1654 e de 26 de Outubro de 1762, este imposto tornou-se o principal imposto sobre os rendimentos cobrado pelo Estado português até à criação da contribuição predial, ao ano de 1852.

Numa fase mais contemporânea e mais importante para a temática em estudo, Costa Cabral, através da lei aprovada a 19 de abril de 1845, veio abolir a antiga décima militar, repartindo-a por três contribuições: Contribuição Predial; Contribuição de Maneio; Contribuição Pessoal. Para a temática em estudo urge a necessidade de esclarecer apenas a contribuição predial, que visava tributar os prédios rústicos e urbanos, considerando-se nos seus rendimentos, criando-se assim a matriz predial do país. Contudo, esta mesma lei foi sofrendo várias alterações e foi substituída, integralmente, pelo Código da Contribuição Predial, aprovado em 1913. Este veio abolir a metodologia de repartição, tornando-se assim um sistema de quotidade. Se não fosse entregue uma declaração, haveria um procedimento de avaliação administrativa dos prédios (Martins, 1988).

Através do Decreto de 31 de dezembro de 1852 surge a Contribuição Predial, que segundo Vasques (2009), foi a mais importante reforma de tributação direta portuguesa, “configurada ainda como um imposto de repartição, com uma receita global fixada de

---

<sup>4</sup> O diploma mais antigo que esclarece a jugada é datado de 1 de fevereiro 1102, assinado por D. Henrique, no foral de Azurara da Beira.

antemão e dividida depois pelos concelhos e pelos contribuintes em função do rendimento coletável dos prédios neles situados.”

António de Oliveira Salazar, desenvolveu uma reforma do sistema de gestão fiscal, das quais é necessário enfatizar duas medidas. A primeira, via decreto n.º 16731 de Abril de 1929, veio clarificar a tributação pelos valores normais ou presumidos, afastando-se assim da tributação dos valores reais. E a segunda, nos anos de 58-63, visava tributar a indústria agrícola.

No período do Estado Novo, devido ao facto de falta de mercado de arrendamento, não se levava em consideração os encargos de conservação e subsequente manutenção, por sua vez, nos prédios urbanos não arrendados, usava-se o valor locativo fixado por avaliação (Martinez, 1999).

Em 1988 a tributação predial teve um grande reverso, sendo abolida pelos DL (Decreto-Lei) n.º s 442-A/88 e 442-B de 30 de novembro, criando um imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e o imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas. Até à reforma de 2003, a tributação do património português estava estruturada em três impostos, a saber:

- Contribuição Autárquica (CA)
- Imposto Municipal de Sisa
- Imposto Sobre as Sucessões e Doações (ISSD)

### Contribuição Autárquica

Este imposto local surgiu em 1 de janeiro de 1989 através do DL. °442-C/88, de 30 de novembro, e visava incidir sobre o valor tributável dos prédios situados no território em cada município, dividindo-se, de harmonia com a classificação dos prédios, em rustica e urbana. Apesar disto, a CA focou-se no prédio em si, enquanto meio para a tributação.

O valor patrimonial dos imóveis seria estabelecido por duas vias, por avaliação cadastral ou por avaliação direta. A primeira era baseada no rendimento suscetível de ser apurado e a segunda por comissões de avaliação.

Segundo a Comissão de Reforma da Tributação do Património, existiu uma grande adversidade de ter êxito, uma vez que as avaliações sofriam adulterações e desvirtuações

da realidade. A complexidade de precisar as rendas aos prédios não arrendados, por motivo de *“quase inexistência de padrões, não só devido ao grande incremento de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal a partir da década de 60”* e, sobretudo, *“ao quase desaparecimento do mercado de arrendamento imobiliário de habitação a partir de 1974, em resultado das alterações profundas das leis do inquilinato então verificadas”*.

Portanto, as avaliações desenrolavam-se por via de uma comissão de avaliação, que estava localizado em cada serviço de finanças, originando divergências e incompatibilidades na avaliação dos imóveis, visto que, nas mesmas zonas geográficas e com prédios similares, apareciam discrepâncias monetárias. A contribuição autárquica, não estabeleceu regras claras na avaliação de imóveis, e resultou nas disparidades entre valores patrimoniais dos imóveis mais antigos e dos imóveis mais recentes (Gomes, 1992).

### Imposto Municipal de Sisa

Este imposto recaía sobre a aquisição onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, incidindo sobre o valor pelo qual os bens são transmitidos, valor que, em regra, correspondia ao preço. Ou seja, imposto de transmissão de propriedade, calculado sobre o valor da venda.

Todavia, a inexistência de um código de avaliações, ditou um excessivo nível de fraude e de evasão fiscal, porque o valor coletável era definido no valor acordado entre os dois intervenientes. Sendo assim, ambas as partes determinavam valores abaixo do que estava concordado, conseqüentemente a carga fiscal era reduzida, e o valor a pagar de SISA era inferior ao expectável, por ser uma transação enganosa (Fonseca, 2009).

Acresce, que a carência de documentação e a instabilidade dos valores patrimoniais foram significativamente cruciais para a evasão fiscal (Costa, 2008).

Para Costa (2008), as principais adversidades de aplicabilidade do imposto Municipal de Sisa são sobretudo os seguintes fatores, a saber:

- Taxa de 10% do valor de aquisição, que só ocorria quando existia uma transferência, sendo que a percentagem era elevada para o que realmente se transacionava;
- O proveito entre as partes interessadas na evasão, uma vez que o comprador era menos tributado. E os vendedores diminuía o preço real da transação com o objetivo de um lucro tributável mais baixo;
- Falta de fiscalização (inexistência de documentos comprovativos; ou documentação falsa e ausência de cruzamento de informação por falta de informatização);
- Valores patrimoniais fraudulentos (desatualizados e disparidades nos valores dos imóveis);
- Legislação arcaica e obsoleta.

#### Imposto sobre as Sucessões e Doações

O imposto sobre as Sucessões e Doações, dá-se sobre “*a transmissão a título gratuito de bens mobiliários e imobiliários, quer por transmissão “inter vivos” ou “mortis causa”*” (Nabais, 2010). Este imposto surgiu por volta de 1950, numa conjuntura socioeconómica fechada e em que a população era pouco escolarizada e meramente rural. Tal como os seus pares, este imposto foi pautado por evasão fiscal devido à ineficiência dos regulamentos.

Para Nabais (2010), as principais características do ISSD tipificam-se como:

- Taxas volumosas e progressivas que poderiam chegar até aos 50%.

*Tabela 1 - Tributação sobre Sucessões e Doações*

Fonte: Redação da Lei n.º 3-B/2000, de 04/04

Nas Transmissões	Até 730 000\$	De mais de 730 000\$ até 2 860 000\$	De mais de 2 860 000\$ até 7 280 000\$	De mais de 7 280 000\$ até 14 300 000\$	De mais de 14 300 000\$ até 35 880 000\$	De mais de 35 880 000\$ até 71 240 000\$	Superior a 71 240 000\$
A favor de cônjuges e descendentes maiores	-	3%	6%	9%	13%	17%	24%
A favor de ascendentes ou entre irmãos	7%	10%	13%	16%	21%	26%	32%
Entre colaterais no 3.º grau	13%	17%	21%	25%	31%	38%	45%
Entre quaisquer outras pessoas	16%	20%	25%	30%	36%	43%	50%

- Valores patrimoniais fraudulentos (desatualizados e disparidades nos valores dos imóveis);
- Falta de fiscalização (inexistência de controlo);
- A maior parte da população portuguesa não tinha acesso às Instituições Bancárias;
- As ações não eram tributadas;
- Bens sujeitos a registo, como arte, joias, não eram controlados.

Para Nabais (2009), acresce a estes pontos a dificuldade de implementação, uma vez que existia todo um procedimento com difícil aplicabilidade. Identifica-se, assim, as patologias inerentes a este imposto.

Com a revisão constitucional de 1997, o artigo 104º n.º 3 da CRP (Constituição da República Portuguesa) passou a ter a seguinte redação: “*A tributação do património deve contribuir para a igualdade entre os cidadãos*”. O texto anterior (artigo 107º n.º 3), revisto em 1982, referia “*O imposto sobre sucessões e doações será progressivo, de forma a contribuir para a igualdade entre os cidadãos.*”.

O sistema de tributação que esteve em vigência até 2003, encontrava-se ultrapassado e desatualizado, muito porque o valor patrimonial era definido com o rendimento real ou normal dos imóveis, originando injustiças e desigualdades no seio da sociedade portuguesa (Pires, 2015).

### Pré-Reforma da Tributação do Património

A partir de 1996 começou a existir uma clara preocupação dos governantes políticos sobre a Tributação do Património Imobiliário, pelo motivo da dificuldade, incapacidade e injustiça do CA, ISSD e Imposto municipal de SISA. Incentivando, assim, uma panóplia de estudos e pareceres para a reformulação da tributação do património.

Deste modo, a Comissão Silva Lopes,<sup>5</sup> tendo por base os Relatórios enviados pelo Governo ao Parlamento, recomendou a criação de um Código de Avaliações que esclarecia o valor patrimonial dos prédios. Este código fundamentava-se no preço de vendas, custos de construção e rendimento capitalizado. Por sua vez, o valor patrimonial dos prédios arrendados, definia-se no seu rendimento anual.

O prof. Sidónio Costa Pardal, em 1996, divulga o Relatório do Gabinete de Apoio Técnico da Universidade Técnica de Lisboa (GAPTEC)<sup>6</sup>, em concordância com a Secretaria de Estados dos Assuntos Fiscais, que concordava que a avaliação patrimonial devia ser feita com uma base territorial. Para se chegar a um valor patrimonial, havia um fator fixo, que se alterava consoante o local do prédio e a sua natureza, se era rústica ou urbana, bem como a presença de infraestruturas ou não. E um fator variável, que se baseava na dimensão, tipo de utilização do imóvel e a localização, com o objetivo de confirmar a progressividade no imposto.

---

<sup>5</sup> A comissão para o desenvolvimento da Reforma Fiscal foi criada pela resolução do Conselho de Ministros nº 6/94, de 7 de abril. Tendo como objetivo claro de propor medidas para o aperfeiçoamento e desenvolvimento do sistema fiscal e para a melhoria do funcionamento da Administração.

<sup>6</sup> Criado pelo Ministério das Finanças, incidiu sobre a temática da Contribuição Autárquica, Imposto da Sisa, Sucessões e Doações e Mais-Valias.

Segundo Sousa Franco, este Relatório sofreu duras críticas porque considerava automaticamente o valor baseando-se na área e na localização dos prédios. Para além disto, ainda não considerava o valor do mercado do imóvel. Sendo assim, os prédios de luxo e do litoral seriam beneficiados em relação aos restantes, tornando-se assim um imposto com disparidades. E também porque reduzia a tributação das pessoas mais ricas e fragilizava a tributação das populações mais pobres (Pardal, 2014).

A 14 de julho de 1997, com a publicação da Resolução do Conselho de Ministros n.º 119/97, surgiram os primeiros enquadramentos para o futuro sistema fiscal do património, esta nova visão estava mais atual e com olhos postos na realidade da sociedade portuguesa.

O Despacho do Ministro das Finanças n.º 337/97, XII, de 4 de agosto, afirmava que *“através de soluções neutrais de carácter estrutural, apontando-se para a reformulação do sistema de tributação do património composto pela CA, pelo ISSD e pelo Imposto Municipal de SISA, admitindo-se a eliminação dos dois últimos, numa lógica de concertação com as autarquias locais e com as organizações representativas dos sectores envolvidos, reanalisando-se a fiscalidade da habitação de forma a valorizar a habitação própria e permanente e respetiva mobilidade.”*

No mesmo ano, o atual Ministro das Finanças António de Sousa Franco, criou uma Comissão, para a elaboração de um imposto único sobre o património, mobiliário e imobiliário. A grande desvantagem deste Imposto Global era a ausência de tradição no país e com elevados custos administrativos, tal como demonstra a Proposta de lei n.º 56/IX, de 15 de abril de 2003, *“ a criação de um imposto geral sobre o património defrontava-se, desde logo, com uma total ausência de tradição em Portugal, o que seguramente muito iria dificultar a sua aplicação e poderia, inclusive, dar origem à sua rejeição social, dado que iria proceder à tributação de alguns valores e direitos já tributados noutros impostos. Seria um imposto de elevados custos administrativos, ainda mais significativos se comparados com o nível de receita que poderia proporcionar. Finalmente, a consideração da comparação internacional, também não é favorável à adoção de um tal modelo, já que na União Europeia apenas seis dos 15 países o adotam e, aliás, com um sucesso frequentemente questionado.”*

Em 2001, o Ministro das Finanças, Dr. Pina Moura, lançou um modelo de património mobiliário que esclarecia que as transmissões de imóveis estavam sujeitas a IVA. No ano seguinte, este modelo foi rejeitado, pelo então atual Ministro das Finanças, substituído por outro.

Estes anos foram pautados por sucessivos governos, e pós o Eng.º António Guterres se demitir ficaram sem efeito os modelos anteriores referidos. O Governo seguinte esteve em funções pouco tempo, mas quis modificar a SISA e o ISSD pelo Imposto do Selo.

Com o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, foram definidas as importantes diretrizes do projeto de reforma geral da tributação do património.

## a) A reforma de tributação do património

---

O Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, foi a essência e a estrutura da atual tributação do património do nosso sistema fiscal. O diploma aprovou e alterou importantes regulamentos e legislação da democracia portuguesa, como o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), os códigos do IRS e do IRC, o Código do Imposto do Selo (CIS) e o Código do Notariado. Aprovou os Códigos do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT). Por sua vez, revogou o Código da Contribuição Autárquica, algumas diretrizes do Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola e o Código do Imposto Municipal de SISA e do ISSD.

As diretrizes fundamentais da Reforma da Tributação do Património, estão estruturadas em cinco princípios primordiais:

### **Princípio do gradualismo e praticabilidade**

O objetivo deste princípio baseia-se numa evolução gradual dos imóveis urbanos, de forma a suprimir as injustiças do sistema fiscal. (Nascimento e Trábulo, 2004: 13).

Os valores dos imóveis urbanos estavam inapropriados e completamente desatualizados nas matrizes prediais, e a sua atualização era deveras dispendioso, devido aos cerca de seis milhões e meio de imóveis inscritos nas matrizes prediais. Assim sendo, optou-se

pela atualização geral dos valores patrimoniais tributários dos imóveis, através dos coeficientes de correção monetária.

### **Princípio da equidade e neutralidade**

Este princípio é fundamental para garantir uma tributação justa e moderna. Com o objetivo de distribuir equitativamente a receita da carga fiscal para com os tributários. Ou seja, os proprietários dos prédios mais recentes usufruem de redução de taxas, em contrapartida os proprietários dos prédios mais antigos pagam mais, devido à atualização dos rendimentos patrimoniais. Tais objetivos foram atingidos por via de:

- Atualização dos rendimentos patrimoniais tributários dos prédios;
- Novo regime legal de avaliações com diretrizes claras;
- Diminuição dos limites das taxas a aplicar.

### **Princípio da manutenção da receita fiscal e melhor distribuição**

A finalidade deste princípio baseia-se numa redução das taxas, contudo com uma extensão da base tributável. Complementa-se com algumas diminuições de benefícios fiscais e conseqüentemente diminuição da evasão fiscal.

### **Princípio do reforço do poder tributário das Autarquias Locais**

Concede poderes às Autarquias Locais quanto à capacidade de reajustar os impostos, de que a elas pertencem, de cariz urbanística cultural, de desenvolvimento e de combate à desertificação, por meio de taxas limitadas pela Assembleia da República. Este aumento de poder no seio dos concelhos portugueses fomenta uma melhoria de serviços aos contribuintes.

### **Princípio da luta contra a evasão e fraude fiscal**

Este princípio veio colmatar as falhas que ocorreram durante sucessivos anos. Surgiram novas ferramentas de combate à evasão fiscal e novas metodologias que priorizam

indicadores claros de riqueza, onde, por sua vez, a avaliação indireta vigora em vez da avaliação direta. Esta ferramenta quis sobretudo combater a evasão fiscal em matéria de transações imobiliárias, porque considerava valores de avaliação atualizados, que se refletia no assunto tributável do IRS e do IRC.

Para Paulo Silva Gaspar (2007) esta reforma veio corrigir as patologias e injustiças que as anteriores vigências expunham na sociedade portuguesa, com as diretrizes abaixo descritas:

- Descida das taxas nominais de tributação;
- Normalização dos valores patrimoniais a tributar aos valores de mercado;
- No sistema de transmissão de imóveis houve uma clara articulação entre o Valor Patrimonial Tributário (VPT), que tinha como alicerces o Código do IMI;
- Surge os fatores de atualização dos coeficientes de avaliação, em vez da evolução do mercado;
- Reforma assente em diretrizes objetivas e claras;
- Atualização global dos valores patrimoniais tributários dos imóveis;
- A reforma continha um quadro legal de avaliações.

Esta reforma veio mitigar as injustiças e a falta de equidade, e veio estabelecer um combate à evasão fiscal. Mas sobretudo, um aumento da base de incidência de pessoas singulares a tributar (Gaspar, 2007).

## b) O Imposto Municipal sobre Imóveis

---

O Imposto Municipal sobre Imóveis entrou em vigor a 1 de dezembro de 2003, através do artigo 3º n.º 1 do Decreto-Lei 287/2003, de 12 de novembro. Este imposto veio revogar a Contribuição Autárquica. O IMI é uma taxa que é cobrada todos os anos aos proprietários de imóveis e cuja receita reverte a favor das Câmaras Municipais, sendo esta uma das importantes fontes de financiamento das autarquias.

De acordo com o artigo 112º n.º 1 al. c) do CIMI, as taxas de imposto municipal sobre imóveis são para os prédios rústicos, 0,8%, sendo a dos prédios urbanos entre 0,3% a 0,45%. Quer isto dizer, que o município na sua assembleia municipal tem a possibilidade de fixarem as suas taxas dentro dos intervalos estipulados na alínea C do n.º 1, podendo esta ser fixada por freguesia. Quando se trata de prédios mistos, o valor a aplicar é o valor patrimonial tributário de cada parte a sua respetiva taxa segundo consta no artigo n.º 2 do artigo n.º 112.

O artigo 2.º do CIMI, refere que *“prédio é toda a fração de território, incluindo as águas, os edifícios, as plantações e as construções incorporadas nestas frações com carácter de permanência desde que façam parte do património de uma pessoa singular ou coletiva.”*

E, de acordo com o artigo 3.º CIMI, são considerados prédios rústicos, *“os terrenos situados fora do aglomerado urbano, excluindo os classificados como terrenos para construção, salvo licença ou autorização”*

Por sua vez o artigo 6.º n.º 3 CIMI, *“também são considerados prédios rústicos os que tenham como destino uma utilização geradora de rendimentos comerciais e industriais, desde que estejam afetos a uma utilização normal geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários, caso não tenham esta afetação não se encontrem construídos ou apenas tenham edifícios de carácter acessório sem autonomia económica.”*

São considerados prédios mistos os prédios que tenham partes rústicas e urbanas, de acordo com o artigo 5.º do CIMI.

Em matéria de IMI é importante salientar o VPT no qual este incidia. Para Casalta Nabais (2009) essa foi a grande inovação deste imposto em relação à Contribuição Autárquica, pois desapareceu a base territorial dos concelhos para se adotar o IMI em todo o território português, que conseqüentemente fez com que inúmeros prédios começassem a ser tributados.

O VPT está tipificado no artigo 13º, 14.º e 37º do CIMI, determinado por avaliação de acordo com a base em declaração do Sujeito Passivo (SP), denominada- Declaração

modelo 1 (Declaração para inscrição ou atualização de Prédios Urbanos na Matriz), apresentada num prazo estipulado de 60 dias contados a partir da ocorrência de qualquer ponto do que está esclarecido no artigo 13º do CIMI:

- Uma dada realidade física passar a ser considerada como prédio;
- Verificar-se um evento suscetível de determinar uma alteração da classificação de um prédio;
- Modificarem-se os limites de um prédio;
- Concluírem-se obras de edificação, de melhoramento ou outras alterações que possam determinar variação do valor patrimonial tributário do prédio;
- Verificarem-se alterações nas culturas praticadas num prédio rústico;
- Ter-se conhecimento da não inscrição de um prédio na matriz;
- Verificarem-se eventos determinantes da cessação de uma isenção, exceto quando estes eventos sejam de conhecimento oficioso;
- Ser ordenada uma atualização geral das matrizes;
- Verificar-se a ocorrência prevista no n.º 2 do artigo 9.º;
- Iniciar-se a construção ou concluir-se a plantação, no caso de direito de superfície.

O Chefe de Finanças da área de localização do prédio terá a competência de fazer a primeira avaliação, tendo por base a declaração apresentada pelo sujeito passivo, ou através de qualquer outro recurso que possua. Se assim for necessário, o chefe de finanças poderá mandar fazer vistoria do prédio a avaliar, conforme estabelecido no artigo 37.º n.º 1 do CIMI. À declaração modelo 1, os Sujeitos Passivos devem juntar plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela competente câmara municipal ou fotocópias das mesmas autenticadas e, no caso de construções não licenciadas, plantas da sua responsabilidade.<sup>7</sup>

Os prédios cuja data de construção é anterior a 7 de Agosto de 1951, caso em que deve ser efetuada a vistoria dos prédios a avaliar, são exceção de entrega de plantas de arquitetura, conforme artigo 37.º, n.º 2 do CIMI.

---

<sup>7</sup> Conforme artigo 37.º, n.º 1 do Código do IMI

No que concerne aos terrenos para construção, deverá ser entregue também fotocópia do alvará de loteamento, que deve ser substituída, caso não exista loteamento, por fotocópia do alvará de licença de construção, projeto aprovado, comunicação prévia, informação prévia favorável ou documento comprovativo de viabilidade construtiva, de acordo com artigo 37.º, n.º 3 do Código do IMI.

De acordo com o artigo 60º, a avaliação de prédios urbanos é circunscrita a dois organismos, nomeadamente à Direção-Geral dos Impostos, atual Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), e à Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU).

A comissão é nomeada pelo Ministro das Finanças, conforme o artigo 61º n. 3 e é constituída por:

- Diretor-geral dos Impostos, que preside, podendo delegar no subdiretor-geral responsável pelo departamento de gestão tributária competente;
- Dois vogais indicados pelo Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação;
- Dois vogais indicados pela Associação Nacional de Municípios Portugueses;
- Dois vogais indicados pela Direcção-Geral dos Impostos, sendo um secretário;
- Um vogal indicado pelo Instituto Geográfico Português;
- Um vogal indicado pelas associações de proprietários;
- Um vogal indicado pelas associações de inquilinos;
- Um vogal indicado pelas associações de construtores;
- Um vogal indicado pelas associações de empresas de promoção e de mediação imobiliária;
- Um vogal indicado pelos organismos representativos dos avaliadores.

Com o artigo 62º do CIMI, a CNAPU tem a competência de:

- Propor trienalmente, até 31 de Outubro, os coeficientes de localização mínimos e máximos a aplicar em cada município, com base designadamente em elementos fornecidos pelos peritos locais e regionais e pelas entidades representadas na CNAPU, para vigorarem nos três anos seguintes;

- Propor trienalmente, até 31 de Outubro, o zonamento e respetivos coeficientes de localização, as percentagens a que se refere o n.º 2 do artigo 45.º e as áreas da sua aplicação, bem como os coeficientes majorativos aplicáveis às moradias unifamiliares, com base em propostas dos peritos locais e regionais, para vigorarem nos três anos seguintes em cada município;
- Propor as diretrizes relativas à apreciação da qualidade construtiva, da localização excepcional, do estado deficiente de conservação e da localização e operacionalidade relativas;
- Propor anualmente, até 30 de Novembro, para vigorar no ano seguinte, o valor médio de construção por metro quadrado, ouvidas as entidades oficiais e as associações privadas do sector imobiliário urbano;
- Propor à Direcção-Geral dos Impostos as medidas que entender convenientes no sentido do aperfeiçoamento das operações de avaliação.
- Organizar listas de peritos avaliadores independentes por distrito e por ordem alfabética e designar os mesmos para efeitos da segunda avaliação de prédios urbanos, ao abrigo do disposto nos artigos 15.º-A a 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, com a redacção atual.
- Propor a lista de prédios a que se refere o n.º 4 do artigo 38.º (Prédios comerciais, industriais ou para serviços, para cuja avaliação se revele desadequada.)

Em cada Serviço de Finanças existe um ou mais peritos locais, nomeados pelo diretor geral dos Impostos, que prestam serviço por tempo indeterminado. A quantidade de peritos locais é decidida pelo diretor geral dos impostos. A designação dos peritos locais recai sobre os engenheiros civis, arquitetos, engenheiros técnicos civis, agentes técnicos de engenharia ou arquitetura ou em diplomados com currículo adequado e em técnicos possuidores de habilitação profissional adequada ao exercício daquelas funções.

A orientação e fiscalização, do trabalho dos peritos está ao cuidado dos Chefes de Finanças<sup>8</sup>.

As competências do Perito são:

- Realizar as avaliações dos prédios que lhe forem cometidas e dar parecer sobre o valor dos prédios urbanos quando para tal forem solicitados nos termos da lei;
- Elaborar trienalmente ou anualmente proposta do zonamento do município ou parte do município em que exercem a atividade, consoante o previsto nos n.º 1 e 2 do artigo 62.º

O artigo 76º, esclarece que quando os intervenientes não concordarem com o resultado da avaliação direta de prédios urbanos, tanto a câmara municipal, como o Sujeito Passivo e Autoridade Tributária e Aduaneira podem promover uma segunda avaliação, no prazo de 30 dias contados da data em que o sujeito passivo tenha sido notificado. A segunda avaliação é realizada por uma comissão composta por um perito regional designado pelo diretor de finanças em função da sua posição na lista organizada por ordem alfabética para esse efeito, que preside à comissão, um vogal nomeado pela respetiva câmara municipal e o sujeito passivo ou seu representante.

Uma segunda avaliação é devida pelo requerente a uma taxa inicial, a fixar entre 7,5 e 30 unidades de conta, tendo em conta a complexidade da matéria.

O número 5 do artigo 76º, esclarece que o valor patrimonial tributário se considera distorcido quando é superior em mais de 15% do valor normal de mercado, ou quando o prédio apresenta características valorativas que o diferenciam do padrão normal para a zona, designadamente a sumptuosidade, as áreas invulgares e a arquitetura, e o valor patrimonial tributário é inferior em mais de 15% do valor normal do mercado.

---

<sup>8</sup> Conforme artigo 67.º do Código do IMI

O artigo 6º do CIMI, afirma que os prédios urbanos se dividem em habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços, terrenos para construção e outros. Por sua vez, nos artigos 38º, 45º e 46º, esclarece-se os VPT dos diversos prédios urbanos.

#### Dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços

O artigo 38º vem consagrado a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços através da seguinte expressão:

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

em que:

$V_t$  = valor patrimonial tributário;

$V_c$  = valor base dos prédios edificados;

$A$  = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

$C_a$  = coeficiente de afetação;

$C_l$  = coeficiente de localização

$C_q$  = coeficiente de qualidade e conforto;

$C_v$  = coeficiente de vetustez.

- $V_c$  = Valor base dos prédios edificados

Segundo o artigo 39º do CIMI, o  $V_c$  corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25 % daquele valor. Sendo determinado tendo conta, nomeadamente, os encargos diretos e indiretos suportados na construção do edifício, tais como os relativos a materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis. Fixado pela Portaria 7-A/2023, de 3 de Janeiro de 2023, o valor médio de construção encontra-se em €532, sendo assim o  $V_c$  encontra-se em €665 (€532x1,25).

- A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação

De acordo com artigo 40.º esta variável resulta da seguinte expressão:

$$A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$$

Onde:

**Aa** representa a área bruta privativa, que corresponde à superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração, a que se aplica o coeficiente 1.

**Ab** representa as áreas brutas dependentes que são as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fração, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fração, considerando-se, para esse efeito, locais acessórios as garagens, os parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis e as varandas, desde que não integrados na área bruta privativa, e outros locais privativos de função distinta das anteriores, a que se aplica o coeficiente 0,30.

**Ac** representa a área do terreno livre do edifício ou da fração ou a sua quota-parte resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções e integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, aplicando-se-lhe, até ao limite de duas vezes a área de implantação (Ac), o coeficiente de 0,025.

**Ad** corresponde à área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (Ad) o de 0,005.

**Caj** representa o coeficiente de ajustamento de áreas. Que se divide entre as diversas tipologias dos Prédios. Vejamos:

*Tabela 2 - Caj para os prédios cuja afetação seja a habitação*

*Fonte: Código Imposto Municipal Municipal sobre Imóveis*

Aa+ 0,3 Ab	CAJ	Formulas
≤ 100	1,00	Aa + 0,3 Ab
> 100 - 160	0,90	$100 \times 1 + 0,9(Aa+0,3Ab-100)$
> 160-220	0,85	$100 \times 1 + 0,9(160-100) + 0,85(Aa+0,3Ab - 160)$
> 220	0,80	$100 \times 1 + 0,9(160-100) + 0,85(220-160) + 0,80(Aa+0,3Ab-220)$

*Tabela 3 - Caj para os prédios cuja afetação seja o comércio, serviços.*

*Fonte: Código Imposto Municipal Municipal sobre Imóveis*

Aa + 0,3 Ab	Caj
≤ 100	1
> 100 - 500	0,90
> 500-1000	0,85
> 1000	0,80

*Tabela 4 - Caj para as indústrias.*

*Fonte: Código Imposto Municipal Municipal sobre Imóveis*

Aa + 0,3 Ab	CAJ
≤ 400	1,00
> 400 - 1000	0,90
> 1000-3000	0,85
> 3000	0,80

*Tabela 5 - Caj para estacionamento coberto, individual ou colectivo, fechado ou aberto*

*Fonte: Código Imposto Municipal Municipal sobre Imóveis*

Aa + 0,3 Ab	Caj
≤ 100	1
> 100 - 500	0,90
> 500-1000	0,85
> 1000	0,80

No que se refere aos terrenos para construção, o coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) é aplicado às edificações autorizadas ou previstas, de acordo com as seguintes regras:

- Quando existir apenas uma afetação, aplica-se a tabela correspondente;
- Quando existir mais de uma afetação, com discriminação de área, aplica-se a tabela correspondente a cada uma das afetações;
- Quando existir mais de uma afetação e não seja possível estabelecer a discriminação referida na alínea anterior, aplica-se a tabela da afetação economicamente dominante.
- O coeficiente de afetação (Ca) = depende do tipo de utilização dos prédios

De acordo com o seguinte quadro:

*Tabela 6 - Coeficiente de afetação*

*Fonte: Redação dada pela Lei nº 53-A/2006, de 29 de dezembro*

Tipologia de utilização	Coeficientes
Comércio	1,20
Serviços	1,10
Habitação	1
Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados	0,70
Armazéns e atividade industrial	0,60
Comércio e serviços em construção tipo industrial	0,80
Estacionamento coberto e fechado	0,40
Estacionamento coberto e não fechado	0,15
Estacionamento não coberto	0,08
Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade	0,45
Arrecadações e arrumos	0,35

- O coeficiente de localização (Cl)- Coeficiente que varia entre 0,4 e 3,5 podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35.

O artigo 42.º, nº3 do CIMI, define que o legislador pode fixar o coeficiente de localização tendo em consideração os seguintes aspetos:

- Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;
- Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;
- Serviços de transportes públicos; e
- Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.
- O coeficiente de qualidade e conforto (Cq)

Este conceito está tipificado no artigo 43º, é colocado ao valor base do prédio edificado, que pode obter uma majoração até 1,7 e minorado até 0,5, e obtém-se adicionando à

unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos que constam das tabelas seguintes:

*Tabela 7 - Prédios urbanos destinados a habitação*

Fonte: Redação do Decreto-Lei n.º 41/2016, de 01/08

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
<b>Majorativos</b>	
Moradias unifamiliares	Até 0,20
Localização em condomínio fechado	0,20
Garagem Individual	0,04
Garagem coletiva	0,03
Piscina individual	0,06
Piscina coletiva	0,03
Campos de ténis	0,03
Outros equipamentos de lazer	0,04
Qualidade construtiva	Até 0,15
Localização excecional	Até 0,10
Sistema central de climatização	0,03
Elevadores em edifícios de menos de quatro pisos	0,02
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,20
<b>Minorativas</b>	
Inexistência de cozinha	0,10
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de eletricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de gás	0,02
Inexistência de rede pública ou privada de gás	0,02
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos	0,02
Existência de áreas inferiores às regulamentares	0,05
Estado deficiente de conservação	Até 0,05
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,10

*Tabela 8 - Prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços*

*Fonte: Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31/12*

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
<b>Majorativos:</b>	
Localização em centro comercial	0,25
Localização em edifícios destinados a escritórios	0,10
Sistema central de climatização	0,10
Qualidade construtiva	Até 0,10
Existência de elevador(es) e ou escada(s) rolantes	0,03
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,20
<b>Minorativos</b>	
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistências de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de eletricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos	0,02
Estado deficiente de conservação	Até 0,05
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,10

Através do n.º 3 do artigo 43º, a CNAPU estabelecia as diretrizes necessárias para definição da qualidade de construção, localização excecional, estado deficiente de conservação e localização e operacionalidade relativas, tendo por base critérios dotados de objetividade, e sempre que possível, com base em fundamentos técnico-científicos adequados. Vejamos a Portaria n.º 1434/2007, de 6/11 onde estão esclarecidos os critérios.

#### Qualidade Construtiva

- Qualidade do projeto;
- Nível de qualidade dos revestimentos/acabamentos;

- Nível de qualidade, nomeadamente de segurança, incêndio, domótica, isolamento térmico e acústico.

#### Localização Excecional

- Vistas panorâmicas: para o mar, rios, montanhas, zonas verdes, outros elementos visuais, naturais ou artificiais
- Enquadramento urbanístico

#### Localização e operacionalidade relativas

##### Majorativos ou minorativos

- Orientação do prédio
- Localização do Piso;
- Localização relativa no piso.

##### Majorativos

- Áreas especiais, nomeadamente telheiros, terraços, estacionamentos abertos ou similares, em grandes superfícies comerciais ou de serviços ou noutras edificações.

##### Minorativos:

- Qualidade ambiental – poluição atmosférica, sonora ou outra;
- Acessibilidades fora do normal;
- Elementos visuais, naturais ou artificiais (por ex. ETAR, cemitérios);
- Ausência ou menor qualidade de infraestruturas/ equipamentos de apoio e lazer no condomínio fechado.

##### Estado deficiente de conservação:

- Elementos estruturais;
- Cobertura;
- Revestimentos de pisos, paredes e tetos;

- Caixilharias e portas;
- Canalizações e instalações elétricas;
- Condições de salubridade e higiene.
- Coeficiente de vetustez (Cv)

O artigo 44.º da CIMI esclarece que o Coeficiente de vetustez (Cv) é a função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a presente tabela:

*Tabela 9 - Coeficiente de Vetustez*

*Fonte: Redacção dada pelo artigo 93.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro*

Anos	Coeficiente de Vetustez
Menos de 2	1
2 a 8	0,90
9 a 15	0,85
16 a 25	0,80
26 a 40	0,75
41 a 50	0,65
51 a 60	0,55
Mais de 60	0,40

Nos prédios ampliados as regras estabelecidas no número anterior aplicam-se, respetivamente, de acordo com a idade de cada parte.

#### Dos terrenos para construção urbana

O artigo 45º do CIMI, esclarece os VPT dos terrenos para construção, resulta do somatório da seguinte expressão:

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times \% Veap$$

Onde

Vt = valor patrimonial tributário;

Vc = valor base dos prédios edificados;

$A = [Aa + Ab \times 0,3] \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005$

Aa = área bruta privativa autorizada ou prevista;

Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista;

Caj = coeficiente de ajustamento de áreas;

Ac = área do terreno livre que resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação das edificações autorizadas ou previstas, até ao limite de duas vezes a área de implantação, sendo a área de implantação a situada dentro do perímetro de fixação das edificações ao solo, medida pela parte exterior;

Ad = área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação;

Ca = coeficiente de afetação das edificações autorizadas ou previstas;

Cl = coeficiente de localização;

% Veap = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído.

É importante enfatizar que o valor da área de implantação varia entre 15% e 45% do valor das edificações autorizadas ou previstas, segundo o artigo supracitado.

#### Dos Prédios da espécie <<Outros>>

De acordo com o artigo 46.º, o valor patrimonial tributário dos prédios da espécie <<outros>>, deve reger-se pela diretriz do artigo 38.º do CIMI, sempre com as devidas adaptações. Caso não seja possível seguir as regras do artigo 38.º o perito deve utilizar o método do custo adicionado do valor do terreno.

$$V = T + C + E + F + L$$

Em que:

V - valor do imóvel

T - valor do terreno

C- custo da construção (custo direto)

E- custos dos projetos, licença, fiscalização, administrativos,

F-encargos financeiros

L- margem de lucro

O valor patrimonial tributário de terrenos, o seu valor unitário provém da aplicação do coeficiente de 0,005, tal como está tipificado o n.4 do artigo 40°. Ou seja, fazendo a seguinte **expressão**.

$$V_t = V_c \times CL \times 0,005 \times A$$

V<sub>t</sub>- valor do terreno

V<sub>c</sub>- Valor Base dos terrenos edificados

CL- Coeficientes de localização

A-Área do terreno

No caso de prédios urbanos em ruínas o valor patrimonial tributário é determinado como se se tratasse de um terreno para construção, por via de deliberação da autarquia local, de acordo com o disposto n° 5 do artigo 46° do CIMI.

Ainda no âmbito do IMI, é fulcral consagrarmos nesta dissertação as taxas, previstas no artigo 112° do Código. No que concerne aos prédios urbanos, as taxas a aplicar são de 0,3% a 0,45%. Enquanto o prédio rústico é de 0,8%.

O artigo 113.º demonstra que a liquidação ocorre anualmente pela Autoridade Tributária, tendo por base nos valores patrimoniais tributários dos prédios e em relação aos sujeitos passivos que constem das matrizes em 31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeita. Por sua vez, a liquidação é consumada no mês de fevereiro e abril do ano seguinte.

No artigo 118° do CIMI, a suspensão da liquidação decorre durante 30 dias contados a partir da notificação da primeira avaliação ou se tornar definitivo o resultado da segunda avaliação. Fica igualmente suspenso a liquidação do imposto, enquanto não for decidido

o pedido de isenção do sujeito passivo para os prédios destinados a habitação própria e permanente ao abrigo do estatuto dos benefícios fiscais, desde que o requerimento seja apresentado dentro do prazo e o valor patrimonial seja inferior ao limite estabelecido no artigo 46.º<sup>9</sup>, aplicando-se, para efeitos do pagamento do imposto que venha a ser devido, os prazos previstos nos n.º 2 a 5 do artigo 120.º do CIMI<sup>10</sup>, sem quaisquer encargos se o indeferimento do pedido for por motivo não imputável ao sujeito passivo.

Os Prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos devem comprovar as condições exigidas para beneficiar da isenção seja apresentada dentro do prazo. Estas isenção visa que o rendimento bruto total do agregado familiar não seja superior a 2,3 vezes o valor anual do IAS e o valor patrimonial tributário global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos pertencentes ao agregado familiar não exceda 10 vezes o valor anual do IAS, tal como demonstra o artigo o n.º 1 do artigo 11.º-A (\*).

Nas situações de aquisição onerosa de prédios destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, a liquidação fica suspensa até ao limite do prazo para afetação constante de no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, tal como afirma o n.º 1 do artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

No que se refere à fiscalização as Autarquias Locais devem colaborar com a Autoridade Tributária e Aduaneira e enviar até ao final do mês seguinte ao da sua constituição, aprovação, alteração e recção, os alvarás de loteamento, licenças de construção, plantas

---

<sup>9</sup> Ficam isentas de IMI ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento bruto total do agregado familiar, no ano anterior, não seja superior a 153 300 (euro), e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo, exceto nas situações em que a isenção é automática com base nos elementos que a AT disponha.

<sup>10</sup> O sujeito passivo será notificado para proceder ao pagamento até ao final do mês seguinte do aviso. Se por alguma razão, o montante total a cobrar seja superior a 250 euros, o imposto relativo a cada um dos anos em atraso é pago com intervalos de seis meses contados a partir do mês seguinte da referida notificação. Caso não haja pagamento de uma prestação ou de uma anuidade, dentro do prazo estabelecido, por consequência existe um vencimento das restantes. No n.º 5 do artigo 120º e o atraso na liquidação for imputável ao sujeito passivo é este notificado para proceder ao pagamento do imposto respeitante a todos os anos em atraso

de arquitetura das construções correspondentes às telas finais, licenças de demolição e de obras, pedidos de vistorias, datas de conclusão de edifícios e seus melhoramentos ou da sua ocupação, bem como todos os elementos necessários à avaliação dos prédios, bem como as plantas dos aglomerados urbanos à escala disponível donde conste a toponímia. Acresce as comunicações prévias de instalação, modificação ou encerramento de estabelecimentos previstos e as licenças de funcionamento de estabelecimentos afetos a atividades industriais. Por fim, enviar oficiosamente ou a solicitação da administração fiscal, outros dados considerados pertinentes para uma eficaz fiscalização conforme definido no decorrer do artigo 128.º do CIMI do decreto-lei nº48/2011. Os elementos acima tipificados devem ser enviados exclusivamente por via eletrónica, conforme o n.º3 do artigo outrora dito.

## c) O Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis

---

Juntamente com o IMI, o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) foi criado para combater a fraude e evasão fiscal. Mas o principal objetivo deste imposto foi combater o negócio paralelo que existia nas transações imobiliárias e que o Imposto municipal de Sisa não conseguia colmatar. (Costa C, 2008). Tal como está esclarecido no nome, o IMT, tem como objetivo tributar transmissões onerosas de imóveis.

O artigo 2.º do CIMT define a incidência objetiva e territorial, a saber:

- Promessas de aquisição e de alienação, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou quando este esteja usufruindo os bens, exceto se se tratar de aquisição de habitação para residência própria e permanente do adquirente ou do seu agregado familiar e não ocorra qualquer das situações, designadamente:
  - 1- Celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que seja clausulado no contrato ou posteriormente que o promitente adquirente pode ceder a sua posição contratual a terceiro;

- 2- Cessão da posição contratual no exercício do direito conferido por contrato-promessa referido na alínea anterior;
  - 3- Outorga de procuração que confira poderes de alienação de bem imóvel ou de partes sociais ou unidades de participação a que se referem a aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome coletivo e a aquisição de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular em que, por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração;
  - 4- Outorga de instrumento com substabelecimento de procuração com os poderes e efeitos previstos na alínea anterior;
  - 5- Cedência de posição contratual ou ajuste de revenda, por parte do promitente adquirente num contrato-promessa de aquisição e alienação, vindo o contrato definitivo a ser celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro.
- O arrendamento com a cláusula de que os bens arrendados se tornam propriedade do arrendatário depois de satisfeitas todas as rendas acordadas;
  - Os arrendamentos ou subarrendamentos a longo prazo, considerando-se como tais os que devam durar mais de 30 anos, quer a duração seja estabelecida no início do contrato, quer resulte de prorrogação, durante a sua vigência, por acordo expresso dos interessados, e ainda que seja diferente o senhorio, a renda ou outras cláusulas contratuais;
  - A aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome coletivo, em comandita simples, por quotas ou anónimas, quando cumulativamente:
    - 1- O valor do ativo da sociedade resulte, direta ou indiretamente, em mais de 50 % por bens imóveis situados em território nacional, atendendo ao valor de balanço ou, se superior, ao valor patrimonial tributário; (Redação da Lei nº 75-B/2020, de 31 de dezembro)
    - 2- Tais imóveis não se encontrem diretamente afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial, excluindo a compra e venda de imóveis; (Redação da Lei nº 75-B/2020, de 31 de dezembro)

3-Por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75 % do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois casados ou unidos de facto, devendo em qualquer dos casos as partes sociais ou quotas próprias detidas pela sociedade ser proporcionalmente imputadas aos sócios na proporção da respetiva participação no capital social;

- A aquisição de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, independentemente da localização da sociedade gestora, bem como operações de resgate, aumento ou redução do capital ou outras, das quais resulte que um dos titulares ou dois titulares casados ou unidos de facto fiquem a dispor de, pelo menos, 75 % das unidades de participação representativas do património do fundo.

O artigo 17.º do CIMT esclarece as taxas, diferenciando as mesmas para a aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente e para a aquisição de prédio urbano de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação.

Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:

*Tabela 10 - Valor sobre que incide o IMT para a aquisição de prédio urbano*

*Fonte: Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro pela Declaração de Retificação n.º 7/2023, de 15 de fevereiro*

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 97 064	0	0
De mais de 97 064 e até 132 774	2	0,537 9
De mais de 132 774 e até 181 034	5	1,727 4
De mais de 181 034 e até 301 688	7	3,836 1
De mais de 301 688 e até 603 289	8	-
Superior a 603 289 e até 1 050 400	6 (Taxa única)	
Superior a 1 050 400	7,5 (taxa única)	

(\*) No limite superior do escalão

Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação:

*Tabela 11 - Valor sobre que incide o IMT para a aquisição de prédio urbano de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação.*

*Fonte: Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro*

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 97 064	1	1
De mais de 97 064 e até 132 774	2	1,268 9
De mais de 132 774 e até 181 034	5	2,263 6
De mais de 181 034 e até 301 688	7	4,157 8
De mais de 301 688 e até 578 598	8	-
Superior a 578 598 e até 1 050 400	6 (taxa única)	
Superior 1 050 400	7,5 (taxa única)	

(\*) No limite superior do escalão

Por conseguinte, os prédios rústicos possuem uma taxa de 5% aquando se trata de aquisição. Os outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas é correspondido por uma taxa de 6.5%

## d) O Imposto do Selo

---

O Imposto de Selo introduzido no Século XVII através do alvará de 24 de dezembro de 1660 é considerado o imposto mais antigo do Sistema Fiscal Português. Estabelecido em Portugal via Regimento do Papel Selado, para financiar o esforço de guerra que vigorava na altura contra Espanha que só viria a terminar em 1668 com o Tratado de Lisboa. (Miguel et al, 2020). Com diversas atualizações até aos dias de hoje, chegamos ao século XXI com o Decreto-Lei 287/2003 de 12 de novembro que veio revogar (pelo artigo 31º, nº3 do DL) alterou o Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações.

As principais modificações da reforma em relação ao anterior em vigência está esclarecido no preâmbulo do Código do Imposto do Selo (CIS):

- Indicação clara dos bens ou direitos que não sujeitos a imposto, eliminando-se a tributação dos bens pessoais ou domésticos, bem como a presunção da sua existência, até agora vigente;
- A transmissão gratuita a favor dos sujeitos passivos do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas também é exclusiva de tributação. Vem reafirmada também nas normas de incidência subjetiva em que só as pessoas singulares passam a ser sujeitos passivos deste imposto;
- Existência de critérios de quantificação em veículos automóveis, aeronaves de turismo e barcos de recreio;
- Nos bens imóveis, a determinação do seu valor tributável terá por base o novo sistema de avaliações do CIMI;

- A base tributável nas transmissões por morte deixa de ser quota hereditária de cada herdeiro, passando a ser a massa hereditária global na pessoa do cabeça-de-casal. Deste modo, a liquidação do imposto não exige a partilha prévia, ainda que ideal, da herança, o que constituirá importante fator de simplificação e desburocratização dos procedimentos administrativos.
- Taxa única de 10% nas transmissões gratuitas.

Deste modo, o imposto do selo incide sobre todos os atos, contratos, documentos, títulos, papéis e outros factos ou situações jurídicas previstos na Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS), incluindo as transmissões gratuitas de bens.

No artigo 1.º, no n.º 3, do CIS são considerados transmissões gratuitas, as que tenham por objeto:

- Direito de propriedade ou figuras parcelares desse direito sobre bens imóveis, incluindo a aquisição por usucapião;
- Bens móveis sujeitos a registo, matrícula ou inscrição;
- Participações sociais, valores mobiliários e direitos de crédito associados, ainda que transmitidos autonomamente, títulos e certificados da dívida pública, bem como valores monetários, ainda que objeto de depósito em contas bancárias;
- Estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas;
- Direitos de propriedade industrial, direitos de autor e direitos conexos;
- Direitos de crédito dos sócios sobre prestações pecuniárias não comerciais associadas à participação social, independentemente da designação, natureza ou forma do ato constitutivo ou modificativo, designadamente suprimentos, empréstimos, prestações suplementares de capital e prestações acessórias pecuniárias, bem como quaisquer outros adiantamentos ou abonos à sociedade;
- Aquisição derivada de invalidade, distrate, renúncia ou desistência, resolução, ou revogação da doação entre vivos com ou sem reserva de usufruto;
- Os valores distribuídos em resultado da liquidação, revogação ou extinção de estruturas fiduciárias a sujeitos passivos que não as constituíram;
- Criptoativos;

Por sua vez, está intrínseco ao número 5 do mesmo artigo, os bens ou direitos não sujeitos a imposto, que até então tributava os bens de uso pessoal ou doméstico, bem como a presunção da sua existência, a saber:

- O abono de família em dívida à morte do titular, os créditos provenientes de seguros de vida e as pensões e subsídios atribuídos, ainda que a título de subsídio por morte, por sistemas de segurança social;
- Valores aplicados em fundos de poupança-reforma, fundos de poupança-educação, fundos de poupança-reforma-educação, fundos de poupança-ações ou fundos de pensões;
- Donativos efetuados nos termos da Lei do Mecenato;
- Donativos conforme os usos sociais, de bens ou valores não incluídos nas alíneas anteriores, até ao montante de (euro) 500;
- Transmissões a favor de sujeitos passivos de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas, ainda que dele isentas;
- Bens de uso pessoal ou doméstico.

São isentos de imposto do selo, quando constitua seu encargo, o Estado, as Regiões Autónomas, as Autarquias Locais e respetivas associações e federações de direito público e quaisquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendidos os institutos públicos, que não tenham carácter empresarial. Bem como, as instituições de Segurança Social, as pessoas coletivas com estatuto de utilidade público e as instituições particulares de solidariedade social e entidades equiparadas legalmente. Por fim, são isentos de IS, o cônjuge ou unido de facto, descendentes e ascendentes, nas transmissões gratuitas, tal como explica o artigo 6º.

Podemos então verificar que o Imposto do selo é um imposto de base incidência objetiva e subjetiva. Uma vez que é de incidência objetiva porque abrange todos os atos, contratos, documentos, títulos, papeis e outros procedimentos jurídicos que estão determinados na TGIS. E de incidência subjetiva, conforme estabelecido, no artigo 2º do CIS. Este artigo esclarece que existe um sujeito passivo do imposto, que são os notários conservadores de registo civil, comercial e predial, e entidades públicas.

*“Os sujeitos passivos são obrigados tributários, o que significa que são pessoas a quem o Estado ou outro ente público pode exigir o pagamento dos impostos”* Vasco Valdez (2017, p.189).

Na sequência do artigo 2º, o seu nº2 as transmissões gratuitas são sujeitas passivos do imposto as pessoas singulares para quem se transmitam os bens, na sucessão por morte, o imposto é devido pela herança, representada pelo cabeça-de-casal. Nas demais transmissões gratuitas, seja pela qualidade de usucapião, o imposto é devido pelos beneficiários.

Para Carlos Baptista Lobo (2008:73), a atualização de 2003 afirmava que se tratava *“de um momento histórico em que a atividade financeira se desmaterializou e evolui para o sistema que conhecemos; porém, o legislador fiscal foi mais lento na adaptação do sistema tributário, o que implicou que muitas opções de modernização financeira fossem sucessivamente “puxadas para trás” por razões de política tributária ancestrais de conteúdo eminentemente formalista, originando perdas de eficiência totalmente injustificadas e desproporcionadas”*

### 3.A Tributação Sobre o Rendimento Predial

#### a) A reforma de tributação do património

---

A sociedade portuguesa contemporânea há muito que necessitava de alterações profundas no seu sistema fiscal. Uma economia aberta para a Comunidade Europeia, bem como a evolução tecnológica e uma indústria mais sólida e mais competitiva faziam prever estas remodelações (Leitão, 1999).

Embora a Constituição da República Portuguesa (CRP) de 1976 consagrasse no artigo 104.º um enquadramento fiscal, tendo por base um sistema de impostos “que *originasse a diminuição das desigualdades, único e progressivo, tendo em conta as necessidades e os rendimentos do agregado familiar*. E que conforme o artigo 103º visasse a *satisfação das necessidades financeiras do Estado e outras entidades públicas e uma repartição justa dos rendimentos e da riqueza*.” Só com o Decreto-Lei n.º 442-A/88 que entrou em vigor em 1989, que revogou o imposto misto/dualista, houve de facto uma harmonização nesse sentido, tal como afirma o preâmbulo do Código do IRS.

Em 1976, os impostos configuravam-se numa estrutura dualista, uma primeira concebida através de impostos cedulares ou de produto, que tinham como finalidade tributar as diversas fontes de rendimento, que não considerava as particularidades de cada contribuinte. Brás Carlos (2006), afirmava que este imposto era essencialmente, a contribuição industrial, que provinha de atividades ligadas ao setor comercial e industrial; Imposto Profissional, que estava intrínseco à tributação dos rendimentos do trabalho dependente e independente; imposto sobre a aplicação de capitais; imposto sobre a indústria agrícola, que era um imposto sobre rendimentos da atividade agrícola. E um imposto de mais-valias. Por fim, a contribuição predial que é a mais importante para a temática em estudo, que visava o imposto sobre as rendas de prédios arrendados e valor locativo dos que não estavam arrendados.

De acordo com Brás Carlos (2006) a desvantagem do imposto cedular era fundamentalmente na falta de equidade entre as diversas tipologias de rendimento, uma vez que famílias com os mesmos rendimentos globais, eram tributadas por valores diferentes. Pelos valores provirem de fontes diferentes.

O outro imposto desta estrutura dualista, denominava-se imposto complementar que se adicionava ao rendimento global que sobrepunha impostos cedulares.

É importante salientar que entre 1974 e 1985, a economia portuguesa estava devastada, tendo sido necessário, por duas vezes, pedir ajuda ao Fundo Monetário Internacional para reestruturar as contas públicas, e ao mesmo tempo iniciar o processo à Comunidade Económica Europeia. A adesão à então CEE obrigou a fazer reformas profundas em todas as componentes da sociedade económica portuguesa, a começar pela revisão constitucional em 1982, passando pela máquina fiscal de Portugal. Nesta temática a introdução do Imposto sobre o Valor acrescentado e da tributação direta e da tributação indireta. (Telo. A., 2007). Conforme dito por Porto (1991), embora não houvesse um avanço na harmonização da tributação nos países da Comunidade Económica Europeia, era fundamental, aproximar o imposto sobre o rendimento no país para um espaço livre de circulação de pessoas, bens, serviços e capitais. Com o Decreto-Lei n.442-A/88 de novembro, surge o Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), esta entrada em vigor fez desaparecer o sistema misto, por uma expressão de tributação única que junta os rendimentos individuais todos.

O Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares é um imposto anual que é exercido sobre os rendimentos, mesmo quando provenientes de atos ilícitos. No preâmbulo do Código do IRS esclarece-se que este imposto é de carácter único, progressivo e que considera as necessidades e rendimentos do agregado familiar.

*“só a perspetiva unitária permite a distribuição da carga fiscal segundo um esquema racional de progressividade, em consonância com a capacidade contributiva”*

Para João Sérgio Ribeiro (2010) a justificação de ser um imposto pessoal era explicado via *“ser tendencialmente global e unitário, mas igualmente por estabelecer: a isenção do*

*mínimo de existência, abatimentos à matéria tributável, deduções à coleta de despesas de ordem pessoal, ter uma taxa progressiva e finalmente por neutralizar a tributação conjunta dos rendimentos do agregado familiar, através do quociente conjugal ou splitting”*

Conforme o artigo 1.º do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), estão tipificadas 6 categorias, a saber:

Categoria A - Rendimentos do trabalho dependente;

Categoria B - Rendimentos empresariais e profissionais;

Categoria E - Rendimentos de capitais;

Categoria F - Rendimentos prediais;

Categoria G - Incrementos patrimoniais;

Categoria H - Pensões.

Contudo, até à Lei n.º 30-G/2000, de 29 de dezembro existiam mais duas categorias, a Categoria C – Rendimentos comerciais e industriais; e Categoria D – Rendimentos agrícolas;

Tabela 12 - Diferentes categorias do código do IRS.

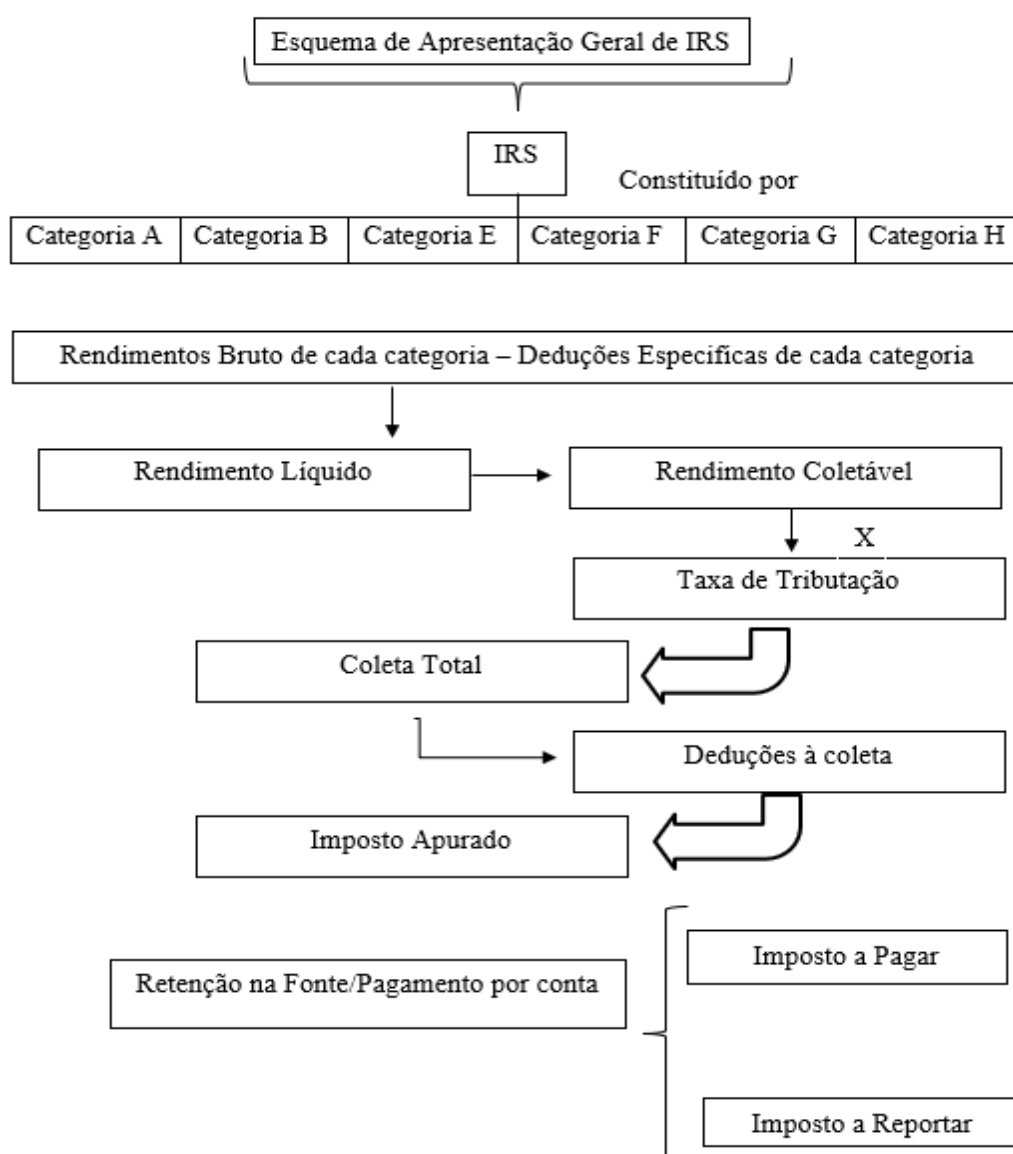
*Fonte: Elaboração Própria*

Categoria A	Tributação sobre rendimentos do trabalho dependente
Categoria B	Tributação sobre os Rendimentos empresariais e profissionais diretamente ligados à atividade comercial, industrial, agrícola, silvícola ou pecuária
Categoria E	Tributação sobre rendimentos de capitais
Categoria F	Tributação de rendimentos prediais
Categoria H	Tributação dos rendimentos de pensões

De acordo com o artigo 13.º do Cirs, ficam sujeitas a IRS as pessoas singulares que residam em território português e para aqueles que não residam, obtenham em território português rendimentos. Por sua vez, os residentes em território português, o IRS incide sobre a totalidade dos seus rendimentos, incluindo os obtidos fora desse território. Tratando-se de não residentes, este incide apenas sobre os rendimentos obtidos em Portugal, conforme estabelecido no número 1 e 2 do artigo 15.º do Cirs.

Figura 1- Esquema de Apresentação Geral de IR.S.

Fonte: adaptado de Duarte, (2022)



## b) Conceito de Rendimentos Prediais

---

É importante salientar que o cerne da presente dissertação é a temática Rendimentos Prediais e tudo o que esta matéria envolve, posto isto, os rendimentos prediais são rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, conforme estabelecido no Artigo 8.º do Código do IRS.

Consideramos Rendas, uma prestação pecuniária periódica como está tipificado no artigo n.º 1075, número 1 do Código Civil. No n.º 2, do artigo n.º 8, do CIRS esclarece as situações em que são havidas como rendas:

- As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência;
- As importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado;
- A diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio;
- As importâncias relativas à cedência do uso, total ou parcial, de bens imóveis, para quaisquer fins especiais, designadamente publicidade;
- As importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal;
- As importâncias relativas à constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários, ainda que vitalícios, sobre prédios rústicos, urbanos ou mistos.

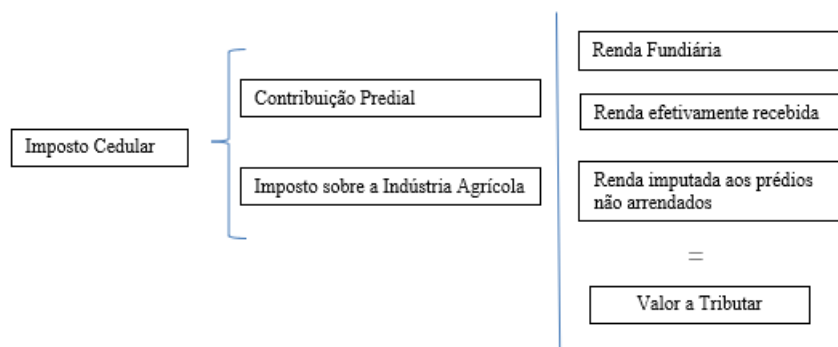
Por sua vez, o n.º 3 considera Prédios Rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por Prédio Urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro. Um prédio misto é um termo meramente fiscal, em que possui tanto partes rústicas como urbanas. O n.º 4, considera construção todo o bem móvel assente no mesmo local por um período superior a 12 meses.

## c) Evolução do Regime de tributação dos Rendimentos Prediais

Até à entrada de vigor do Código do IRS na década de 80, o imposto cedular era o imposto que tributava os rendimentos prediais. Através da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola. Por sua vez, a forma de tributação dos rendimentos era gerada pela renda fundiária, renda efetivamente recebida e a renda imputada aos prédios não arrendados. (Vaz, 1995)

Figura 2-Esquema do Imposto Cedular

Fonte: Elaboração Própria



A renda fundiária provinha dos prédios rústicos, ou seja, tendo por base as suas habilitações agrícolas e suas características, fazia-se a devida tributação. (Artigo 2.º do Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola (CCPIA)). A Renda efetivamente recebida está tipificado no artigo 3.º do CCPIA, e esclarecia que era expressamente em moeda corrente, por parte do locador do prédio urbano arrendado. Por fim, a renda imputada, aos restantes prédios urbanos que não estão arrendados, que

relaciona a utilidade que os prédios tenham e a capacidade que possa usar ou usufruir (artigo 3.º do CCPIA).

Com a reforma fiscal de 1989, houve uma preocupação global nas autarquias locais, uma vez, que a Contribuição Predial era uma das principais receitas camarárias. Para combater esta adversidade as rendas efetivas passaram para o Código do IRS.

A tributação dos rendimentos prediais, só voltaria a ser analisada e reformulada em 2015, com um Reforma Fiscal. As modificações foram a possibilidade de tributação no âmbito da categoria B, que veremos adiante.

## d) Enquadramento da tributação nas diferentes categorias de rendimento – Categoria B e F

---

A Lei n.º 30-G/ 2000 de 29 de dezembro, veio determinar que os rendimentos empresariais e profissionais, decorrendo de qualquer atividade comercial, industrial, agrícola, silvícola ou pecuária devem ser tributados no seio da categoria B. A lei n.º 82-E/2014, de 31 de Dezembro, clarificou a capacidade de sujeitos exercerem a atividade de locação, para a finalidade empresarial. Por via desta reforma, tornou possível a tributação dos rendimentos prediais através da categoria B- rendimentos empresariais e profissionais.

A tributação por via da categoria B de Rendimentos Prediais, está exercida no Artigo 3.º, n.º 2 que possibilita que os rendimentos prediais provenham de atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais. Salienta-se a redação da Lei n. 75-B/2020 de 31 e dezembro que veio alterar a alínea c) do nº2 do artigo 3º do CIRS. Esta diretriz veio excluir os bens imóveis das mais-valias no que respeita a transferência para o património particular dos empresários.

A preferência pela categoria B, obriga o proprietário a apresentar declaração de início de atividade num serviço de finanças, e a declaração e alterações no prazo de 15 dias a contar da alteração. No caso de cessação de atividade, o sujeito passivo possui 30 dias a contar da data da cessação. Toda a documentação poderá ser enviada por via eletrónica.

No que respeita à escolha pela categoria F, esta não obriga o sujeito passivo a abrir /alterar a atividade como acontece na categoria B. Em contrapartida, o sujeito passivo embora com atividade aberta na categoria B, opta pela tributação no seio da categoria F por via da declaração modelo 3 de IRS, no anexo B, quadro 15, segundo o disposto Artigo 28.º, n.º14.<sup>11</sup>

## e) A categoria B

---

Tal como foi esclarecido anteriormente, os rendimentos prediais podem ser tributados na esfera da categoria B (rendimentos empresariais e profissionais) ou na esfera da categoria F (rendimentos prediais). Tal só se tornou possível com a alteração introduzida pela Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro, alterando a redação do n.º 1 do art.º 8.º do CIRS, até então, os rendimentos prediais eram apenas e exclusivamente tributados no âmbito da categoria F. Com exceção dos rendimentos atraídos à esfera da categoria B, por se tratar de imóveis afetos a uma atividade e que pudessem gerar rendimentos de rendas, nos termos da alínea. a do n.º 2 do art.º 3.º do CIRS.

O arrendamento, quando o locador decide ser tributado no seio da categoria B, é determinado sendo uma atividade comercial ou industrial, tal como esclarece o artigo n.º 4,º n.º1 alínea n) do Código do IRS.

A determinação dos rendimentos da categoria B, estão no artigo 28.º do CIRS. Sendo assim, o artigo 28.º n.º1 alínea a) e b), esclarece que existem duas maneiras de tributar os rendimentos, a saber:

- Regime de contabilidade organizada
- Regime simplificado

---

<sup>11</sup> Os titulares de rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento podem, a cada ano, optar pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F.

## I. Regime de Contabilidade Organizada VS Regime Simplificado

---

Existem duas vias para a determinação da categoria B, o Regime de contabilidade organizada e o regime simplificado. No que concerne ao Regime Simplificado, os sujeitos passivos ficam sujeitos a este regime de tributação até à entrega da Declaração de Alteração de Atividade para o regime de contabilidade organizada.<sup>12</sup> Esta possibilidade permite que o sujeito passivo escolha o regime que lhe é mais favorável.<sup>13</sup>

No início de atividade o sujeito passivo fica automaticamente afeto ao regime simplificado, em conformidade com o valor anual de rendimentos estimado, constante da declaração de início de atividade, tal como esclarece o artigo 28.º n.º 10 do CIRS. Ou também poderá ser determinada até ao dia 31 de março do ano em que pretendem alterar a forma de determinação do rendimento, mediante a apresentação de declaração de alterações. (crf, artigo 28, n.º 4, alínea b do CIRS).

De acordo com o artigo 28.º n.º 2 do CIRS os sujeitos passivos estão abrangidos pelo regime simplificado quando, no exercício da sua atividade, não tenham ultrapassado no período de tributação imediatamente anterior um montante anual ilíquido de rendimentos desta categoria de 200.000,00 euros. Esta normativa é ainda mais demonstrada com a Circular n.º 2/2016, no ponto nº 1.

O regime simplificado cessa quando ultrapassado em dois períodos de tributação consecutivos ou, quando o seja num único exercício, em montante superior a 25 %, caso em que a tributação pelo regime de contabilidade organizada se faz a partir do período de tributação seguinte ao da verificação de qualquer desses factos. (artigo 28.º, nº6 do CIRS).

---

<sup>12</sup> De acordo com o artigo 28, n.º 5 do CIRS

<sup>13</sup> De acordo com o artigo 28, n.º 3 do CIRS

De acordo com o artigo 28, n.º 8, se os rendimentos auferidos resultarem de serviços prestados a uma única entidade, exceto tratando-se de prestações de serviços efetuadas por um sócio a uma sociedade abrangida pelo regime de transparência fiscal, o sujeito passivo pode, em cada ano, optar pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria A, por via da declaração de rendimentos Modelo 3 de IRS, anexo B, quadro 5.

Relativamente à determinação do rendimento tributável do Regime simplificado o artigo 31.º do Código do IRS, determina que o rendimento tributável se apura através de aplicação de coeficientes. Estes coeficientes estão padronizados neste artigo.

Os rendimentos provenientes dos resultados positivos dos rendimentos prediais é de 0,95, conforme estabelecido na alínea d) do n.º 1, do artigo 31.º do Código do IRS. Neste mesmo artigo, o n.º 4 refere que o resultado positivo dos rendimentos prediais corresponde ao rendimento líquido da categoria F.<sup>14</sup>

A número 4.º remete-nos para o artigo 41.º. Citando o artigo, refere-se que aos rendimentos brutos referidos no artigo 8.º deduzem-se, relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como do adicional ao imposto municipal sobre imóveis.

Para a manutenção do prédio pode deduzir-se os gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento relativos a obras de conservação, desde que a finalidade que antecede esses 24 meses tenha sido o arrendamento e não outro fim, sempre com documentos comprovativos sobre as obras de reabilitação, conforme estabelecido no n.º 7 e n.º 8 do artigo 41.º.

---

<sup>14</sup> Segundo o Circular n.º 5/2014 da Autoridade Tributária, considera-se Resultado positivo de rendimentos prediais o resultado que se apura mediante a dedução aos rendimentos prediais brutos das despesas e encargos previstos no artigo 41.º do CIRS. Note-se que a redação do artigo 31.º n.º 2 do CIRS que vigorou até final de 2014 era semelhante ao que se encontra agora previsto no artigo 31.º n.º 1.

Por via da remissão do artigo 32º do CIRS<sup>15</sup>, a determinação da renda tributável do regime da contabilidade organizada da categoria B, fica subordinada ao código do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (CIRC), conseguimos definir isso com o artigo 3.º n.º1 alínea a) que estabelece que o lucro das sociedades comerciais ou civis sob forma comercial, das cooperativas e das empresas públicas e o das demais pessoas coletivas ou entidades referidas do artigo anterior que exerçam, a título principal, uma atividade de natureza comercial, industrial ou agrícola.

O lucro tributável das pessoas coletivas é composto pela soma algébrica do resultado líquido do período e das variações patrimoniais positivas e negativas de acordo com o n.º 1, do artigo 17.º do CIRC. De modo que, para determinação do lucro tributável, são dedutíveis os gastos e perdas incorridos ou suportados pelo sujeito passivo. referentes à produção ou aquisição de bens ou serviços, tais como matérias-primas, mão-de-obra, energia e outros gastos gerais de produção, conservação e reparação.

Podem também ser gastos e perdas relativos à distribuição e venda, relacionados com os de transporte, publicidade e colocação de mercadorias e produtos. Bem como, de natureza financeira, administrativa (como renumerações e lucros), fiscal, para-fiscal e relativos a análises, racionalização, investigação, consulta e projetos de desenvolvimento.

Acrescem os gastos dedutíveis, as depreciações e amortizações, as perdas por imparidade, provisões, perdas por reduções de justo valor em instrumentos financeiros, as menos-valias e indemnizações resultantes de eventos cujo risco não seja segurável e Perdas por reduções de justo valor em ativos biológicos consumíveis que não sejam explorações silvícolas plurianuais;

Todavia, o sujeito passivo, terá de entregar a documentação devidamente comprovada com os seguintes aspetos, conforme estabelecido no artigo 23º, no n.º 3 e n.º 4 do CIRC:

---

<sup>15</sup> Na determinação dos rendimentos empresariais e profissionais não abrangidos pelo regime simplificado, aplicam-se as regras estabelecidas no Código do IRC, com exceção do previsto nos artigos 51.º, 51.º-A, 51.º-B, 51.º-C e 54.º-A, com as adaptações resultantes do presente Código.

- Nome ou denominação social do fornecedor dos bens ou prestador dos serviços e do adquirente ou destinatário;
- Números de identificação fiscal do fornecedor dos bens ou prestador dos serviços e do adquirente ou destinatário, sempre que se trate de entidades com residência ou estabelecimento estável no território nacional;
- Quantidade e denominação usual dos bens adquiridos ou dos serviços prestados;
- Valor da contraprestação, designadamente o preço;
- Data em que os bens foram adquiridos ou em que os serviços foram realizados.

Por sua vez, não são dedutíveis para determinar o lucro tributável, conforme tipificado no artigo 23.º -A do CIRC, os seguintes elementos:

- O IRC, incluindo as tributações autónomas, e quaisquer outros impostos que direta ou indiretamente incidam sobre os lucros;
- As despesas não documentadas;
- Os encargos cuja documentação não cumpra o disposto nos 3 e 4 do artigo 23.º, bem como os encargos evidenciados em documentos emitidos por sujeitos passivos com número de identificação fiscal inexistente ou inválido, por sujeitos passivos cuja cessação de atividade tenha sido declarada oficiosamente nos termos do n.º 6 do artigo 8.º ou por sujeitos passivos que não tenham entregado a declaração de inscrição, prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 117.º;
- As despesas ilícitas, designadamente as que decorram de comportamentos que fundadamente indiquem a violação da legislação penal portuguesa, mesmo que ocorridos fora do alcance territorial da sua aplicação;
- As multas, coimas e demais encargos, incluindo os juros compensatórios e moratórios, pela prática de infrações de qualquer natureza que não tenham origem contratual, bem como por comportamentos contrários a qualquer regulamentação sobre o exercício da atividade;
- Os impostos, taxas e outros tributos que incidam sobre terceiros que o sujeito passivo não esteja legalmente obrigado a suportar;
- As indemnizações pela verificação de eventos cujo risco seja segurável;

- As ajudas de custo e os encargos com compensação pela deslocação em viatura própria do trabalhador, ao serviço da entidade patronal, não faturados a clientes, escriturados a qualquer título, sempre que a entidade patronal não possua, por cada pagamento efetuado, um mapa através do qual seja possível efetuar o controlo das deslocações a que se referem aqueles encargos, designadamente os respetivos locais, tempo de permanência, objetivo e, no caso de deslocação em viatura própria do trabalhador, identificação da viatura e do respetivo proprietário, bem como o número de quilómetros percorridos, exceto na parte em que haja lugar a tributação em sede de IRS na esfera do respetivo beneficiário;
- Os encargos com o aluguer sem condutor de viaturas ligeiras de passageiros ou mistas, na parte correspondente ao valor das depreciações dessas viaturas que, nos termos das alíneas c) e e) do n.º 1 do artigo 34.º, não sejam aceites como gastos;
- Os encargos relativos a barcos de recreio e aeronaves de passageiros que não estejam afetos à exploração do serviço público de transportes nem se destinem a ser alugados no exercício da atividade normal do sujeito passivo;
- As menos-valias realizadas relativas a barcos de recreio, aviões de turismo e viaturas ligeiras de passageiros ou mistas, que não estejam afetos à exploração de serviço público de transportes nem se destinem a ser alugados no exercício da atividade normal do sujeito passivo, exceto na parte em que correspondam ao valor fiscalmente depreciável nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 34.º ainda não aceite como gasto;
- Os juros e outras formas de remuneração de suprimentos e empréstimos feitos pelos sócios à sociedade, na parte em que excedam a taxa definida por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, salvo no caso de se aplicar o regime estabelecido no artigo 63.º;
- Os gastos relativos à participação nos lucros por membros de órgãos sociais e trabalhadores da empresa, quando as respetivas importâncias não sejam pagas ou colocadas à disposição dos beneficiários até ao fim do período de tributação seguinte;
- Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, os gastos relativos à participação nos lucros por membros de órgãos sociais, quando os beneficiários sejam titulares, direta ou indiretamente, de partes representativas de, pelo menos, 1 % do capital

social, na parte em que exceda o dobro da remuneração mensal auferida no período de tributação a que respeita o resultado em que participam;

- A contribuição sobre o setor bancário;
- A contribuição extraordinária sobre o setor energético;
- As importâncias pagas ou devidas, a qualquer título, a pessoas singulares ou coletivas residentes fora do território português e aí submetidas a um regime fiscal a que se referem os n.º 1 ou 5 do artigo 63.º-D da Lei Geral Tributária, ou cujo pagamento seja efetuado em contas abertas em instituições financeiras aí residentes ou domiciliadas, salvo se o sujeito passivo provar que tais encargos correspondem a operações efetivamente realizadas e não têm um caráter anormal ou um montante exagerado;
- A contribuição extraordinária sobre a indústria farmacêutica.

A estas componentes, devemos acrescentar o artigo 33.º, n.º 1 que esclarece que as remunerações dos titulares de rendimentos da categoria B, assim como outras prestações a título de ajudas de custo, utilização de viatura própria ao serviço da atividade, subsídios de refeição e outras prestações de natureza remuneratória, não são também dedutíveis para determinação do rendimento.

Por fim, ao atingirmos o rendimento total tributável, devemos adotar as taxas gerais conforme estabelecido no artigo 68.º do CIRS, que veremos no decorrer a presente dissertação.

## II. Deduções de Perdas

---

No que diz respeito às deduções de perdas, os sujeitos passivos, no regime simplificado pode deduzir os prejuízos fiscais apurados em períodos anteriores em que se inicia a aplicação do regime de acordo com o artigo 55.º, n.º 4 do Código do IRS.

Em contrapartida, os sujeitos passivos que possuem em vigência o regime de contabilidade organizada podem reportar, o eventual resultado líquido negativo num prazo de 12 anos após verificação, de acordo com o artigo 55.º, n.º 1 al. a) do CIRS.

## f) A Categoria F

---

O código do IRS, no seu artigo 8.º, esclarece como a categoria dos rendimentos prediais os rendimentos provenientes dos prédios rústicos e urbanos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares. O resto do artigo esclarece alguns conceitos de importância relevante para a temática, como renda e prédio. Estes conceitos já foram definidos ao longo da presente dissertação. Posto isto, vamos entrar na temática das deduções específicas.

### I. Deduções Específicas

---

O artigo 41.º do Código do IRS demonstra que aos rendimentos brutos referenciados no artigo 8.º, são lhe reduzido, a cada prédio ou parte do prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, ou seja, com a finalidade de melhorar a infraestrutura e a longevidade do imóvel. Sendo importante salientar, que algumas despesas não estão inseridas neste lote, como é o caso da mobília, eletrodomésticos, artigos de conforto e decoração e o Adicional ao Imposto Municipal Sobre os Imóveis (AIMI).

Para as frações autónomas de prédio em regime de propriedade horizontal, os encargos que de cada fração ou parte da fração, nos termos da lei, o condomínio deva obrigatoriamente suportar, mas que sejam efetivamente pagos pelo sujeito passivo, conforme estabelecido no n.º 2 do artigo 41.º Se o sujeito passivo, conter mais do que uma fração autónoma do mesmo imóvel em regime de propriedade horizontal, os encargos anteriormente referidos são imputados de acordo com a permissão atribuída a cada fração ou parte de fração no título constitutivo da propriedade horizontal, artigo 41.º n.3 do CIRS.

Por sua vez, o n.º 4 do artigo anteriormente mencionado, quando o sujeito passivo arrende parte do prédio passível de utilização independente, os encargos referidos são imputados

de acordo com o respetivo valor patrimonial tributário, ou na ausência deste, na proporção da área utilizável de tal parte na área total utilizável do prédio.

No que concerne ao IMI e ao Imposto Do Selo, são dedutíveis quando respeitem a prédio ou parte de prédio cujo rendimento seja apenas nesse ano fiscal, artigo 41.º, nº5.

Por seu turno, na sublocação, a diferença entre a renda recebida pelo sublocador e a renda paga por este não beneficia de qualquer dedução, artigo 41.º, nº6.

Por fim, no que refere as deduções, podem ser deduzidos gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento relativos a obras e conservação e manutenção do prédio, desde que o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento.

Os gastos referidos nos números anteriores devem ser comprovados via documentalmente, sendo alienado a este documento um conjunto de componentes, como morada, valores, identificação do imóvel, morada.

Estabelecemos como gastos dedutíveis, algumas das seguintes despesas<sup>16</sup>:

- Gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que, entretanto, o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento;
- Despesas de manutenção, nomeadamente, as suportadas com energia e manutenção de elevadores, escadas rolantes e monta-cargas, porteiros, limpeza, energia para iluminação, aquecimento ou climatização central;
- Prémios de seguro do prédio;
- Despesas de conservação se consideram as realizadas com obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção,

---

<sup>16</sup> De acordo com a Informação Vinculativa 4074/2017, sancionado por despacho da Subdiretora-Geral do IR, de 21-12-2017.

reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação e limpeza;

- Substituição da sanita, e inspeção efetuada às instalações do gás do fogão e da caldeira.

## II. Dedução de Perdas

---

Para Xavier de Basto (2007), quando as deduções específicas no ano em que o rendimento predial se refere é superior ao rendimento bruto é um resultado líquido negativo. De acordo com o artigo 55.º n.1 alínea b) do Código do IRS, o resultado líquido negativo apurado em qualquer categoria só é dedutível aos seus resultados líquidos positivos da mesma categoria quando o resultado líquido negativo apurado na categoria F só pode ser reportado nos 6 anos seguintes àquele que respeita.

No entanto, e segundo o n.8 do artigo 55.º o direito ao reporte do resultado líquido negativo, fica sem efeito quando os imóveis a que os gastos digam respeito não gerem qualquer tipo de rendimentos na categoria F, em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, dos cinco anos subsequentes àquele em que os gastos foram incorridos. Este limite temporal para Manual Faustino (2017) esclarece “alguns problemas de interpretação e, principalmente, de praticabilidade”.

Na qualidade de contribuinte não residente os rendimentos prediais são deduzidos das despesas elegíveis no âmbito do artigo 41.º do Código do IRS, serão tributados à taxa autónoma de 28%, segundo os termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 72.º do CIRS. A questão do englobamento está reiterada apenas a residentes em território português, assim sendo contribuintes não residentes não são elegíveis.

Caso o sujeito passivo seja residente em Espanha, pode optar pela tributação de acordo com normas aplicáveis aos sujeitos passivos não casados residentes em território português, desde que seja titular de rendimentos obtidos em território português, que representem pelo menos 90% da totalidade dos seus rendimentos relativos ao ano em causa. Incluindo os obtidos fora do território português, nos termos do n.º 1 do artigo 17.º-

A do Código do IRS, com as adaptações previstas nos números seguintes da referida norma.<sup>17</sup>

Na informação vinculativa 922/2018, com despacho concordante da Subdiretora Geral do IR, de 23-08-2018, afirma que pode o requerente através do disposto do n.º 1 do artigo 55.º do Código do IRS, deduzir ao resultado líquido positivo apurado na categoria F. O resultado líquido negativo apurado na mesma categoria, pode ser reportado nos seis anos seguintes, de acordo com a alínea b) do mesmo número, desde que cumpridas as condições do n.º 8 do mesmo articulado, e desde que continue a optar na declaração de rendimentos modelo 3 de IRS, até ao referido período de seis anos, pela tributação de acordo com as regras aplicáveis aos sujeitos passivos não casados residentes em território português.

## Taxas de Tributação

---

A pessoa singular pode decidir a tributação às taxas gerais progressivas do IRS, ou seja, a opção pelo englobamento, ou por uma taxa especial de 28%, conforme estabelecido no artigo 72.º n.º 1, alínea e) do Código do IRS. Esta possibilidade é decidida no momento da declaração modelo 3 de IRS.

Fica mais clarificado esta dupla opção do sujeito passivo, quando Brás Carlos (2016) afirma que perante a declaração de rendimentos é como se existissem duas liquidações de IRS. A primeira relativa ao rendimento subordinado a taxas especiais, tornando-se assim uma tributação autónoma. E a segunda, respeitante a todo o remanescente do rendimento sobre o qual se vai aplicar a tabela geral das tributações progressivas.

No seguimento do acima exposto, os rendimentos prediais podem ser englobados e tributados de acordo com o artigo 22.º n.º 3 alínea b), que afirma que existe opção por parte do sujeito passivo do conjunto das categorias dos seus rendimentos serem tributados pelo

---

<sup>17</sup> Esta opção é exercida mediante inscrição no quadro 8 A da folha de rosto da declaração de rendimentos modelo 3 de IRS dos exercícios em que apura a perda e dos exercícios em que pretenda deduzir a mesma.

englobamento. Caso este opte pela tributação das taxas gerais, o Código do IRS prevê o artigo 68.º para esta vertente de tributação

Se o sujeito passivo não optar pelas taxas gerais progressivas do IRS, vai ser tributado pela taxa especial. Assim sendo, os rendimentos prediais são tributados à taxa autónoma de 28%, contudo ao longo do artigo 72.º são-nos apresentados benefícios percentuais para os locadores.

A Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, e a Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro, vieram alterar o artigo 72.º do Código do IRS, no sentido de estabelecer uma redução da taxa especial de tributação dos rendimentos prediais.

Apurado o rendimento tributável relativo aos rendimentos prediais, o sujeito passivo poderá beneficiar de diversas vantagens perante as características do seu arrendamento. Essas vantagens são assentes na duração do contrato, ou seja, quanto maior a duração do contrato, maior a redução da taxa de tributação autónoma. No n.º 2, 3, 4 e 5 do artigo 72.º do CIRS estipulam-se essas reduções percentuais possíveis:

*Tabela 13 - Vantagens percentuais dos rendimentos prediais das taxas específicas.*

*Fonte: Elaboração Própria*

Artigo 72.º (CIRS)	Duração inicial do contrato	Taxa de IRS	Limite
Número 1.º	Inferior a 2 anos	28%	Não aplicável
Número 2.º	≥ 2 anos e inferior a 5 anos	26%	Por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de 2% até ao limite de 14%
Número 3.º	≥ 5 anos e inferior a 10 anos	23%	Por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de 5% até ao limite de 14%
Número 4.º	≥ 10 anos e inferior a 20 anos	14%	Não aplicável
Número 5.º	20 anos ou mais	10%	Não aplicável

Vejamos os exemplos do Ofício Circulado N.º: 20217 2020-02-05 que clarifica as situações acima expostas:

Exemplo 1:

- Imaginamos que um contrato de arrendamento celebrado por 6 anos e posteriormente renovado por um período de 3 anos:

Neste caso, os rendimentos decorrentes do contrato serão, durante o período inicial do mesmo (6 anos), tributados à taxa de 23% (28% - 5%), nos termos do n.º 3 do artigo 72.º do Código do IRS, e os obtidos no período de renovação serão tributados à taxa de 21% (23% - 2%), por aplicação da norma do n.º 2 do mesmo artigo (e por cada renovação

subsequente aplica-se a redução correspondente à respetiva vigência, até atingir a taxa de 14%, podendo esta ser ainda reduzida para 10%, caso a renovação seja por período igual ou superior a 20 anos.

Exemplo 2:

- Se se aplicar o regime transitório de renovação de contratos celebrados antes de 01-01-2019
- Contrato de arrendamento celebrado por 10 anos, cuja vigência terminou em 2019 e que foi, no mesmo ano, objeto de renovação por igual período:

Neste caso, os rendimentos prediais respeitantes ao período da renovação serão tributados à taxa de 14% (28% - 14%), nos termos do n.º 4 do artigo 72.º do Código do IRS (as renovações subsequentes por igual período ou por período inferior não determinarão qualquer alteração/redução da taxa, exceto em caso de renovação por 20 ou mais anos, caso em que a taxa será 10% (28% - 18%), por aplicação do n.º 5 do artigo).

Exemplo 3:

- Quando a aplicação das taxas é diferente da data de início (ou de renovação) do contrato não coincide com o ano civil, haverá lugar ao fracionamento do rendimento anual entre duas variáveis;
- à parte dos rendimentos respeitantes ao período anterior ao da renovação do contrato ocorrida no ano, será aplicável a correspondente taxa;
- à parte dos rendimentos referente ao período de vigência dessa renovação será aplicável a redução de taxa que lhe corresponder.

Ou seja:

- Contrato de arrendamento celebrado em 2016, com início em 1 de junho desse ano e fim em 31 de maio de 2019, e que neste ano é renovado por mais 3 anos. Em 2019 os rendimentos do contrato serão tributados da seguinte forma:

- (valor do rendimento respeitante ao período compreendido entre 1 de janeiro e 31 de maio x 28%) + (valor do rendimento respeitante ao período compreendido entre 1 de junho e 31 de dezembro x 26%).

## Englobamento

---

No caso de decisão pelo englobamento a tributação será pela via das Taxas Gerais, o Código do IRS prevê o artigo 68.º, n.º1 e n.º2 para esta vertente de tributação.

A taxas do imposto estão na tabela seguinte:

*Tabela 14 - Taxas do imposto do rendimento coletável*

*Fonte: Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro*

Rendimento coletável (euros)	Taxas (percentagens)	
	Normal (A)	Média (B)
Até 7479	14,50	14,500
De mais de 7 479 até 11 284	21,00	16,692
De mais de 11 284 até 15 992	26,50	19,579
De mais de 15 992 até 20 700	28,50	21,608
De mais de 20 700 até 26 355	35,00	24,482
De mais de 26 355 até 38 632	37,00	28,460
De mais de 38 632 até 50 483	43,50	31,991
De mais de 50 483 até 78 834	45,00	36,669
Superior a 78 834	48,00	-

É importante enfatizar que o quantitativo do rendimento coletável, quando superior a €7479, é dividido em duas partes, nos seguintes termos: uma, igual ao limite do maior dos escalões que nele couber, à qual se aplica a taxa da coluna B correspondente a esse escalão; outra, igual ao excedente, a que se aplica a taxa da coluna A respeitante ao escalão imediatamente superior.

## Retenção na Fonte

---

Entre os artigos 98.º a 101.º do CIRS, é introduzido uma ferramenta que permite harmonizar a tributação do rendimento ao momento em que existe recebimento, denominada retenção na fonte de imposto. A retenção na fonte de imposto é uma ferramenta de tributação por adiantamento, materializando-se numa retenção na fonte de imposto, que por consequência será deduzido à coleta de IRS, segundo o que afirma o artigo 78.º n.º 2 do CIRS.

No que concerne aos pagamentos destas quantias retidas, devem ser entregues até ao dia 20 do mês seguinte àquele em que foram deduzidas, conforme estabelecido com o artigo 98.º, n.º 3 do CIRS.

Salienta-se a obrigatoriedade de retenção do imposto com a aplicação da taxa de 25% aos rendimentos ilíquidos na categoria F as entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada, de acordo com o artigo 101.º n.º 1, alínea e).

De acordo com o artigo 101.º n.º 13 do CIRS, sempre que os rendimentos decorrentes do arrendamento se enquadrem na categoria B, o locador deve comunicar esse facto ao locatário.

A dispensa de retenção na fonte é confirmada quando o senhorio/respetivo titular preveja um recebimento em cada uma das categorias em um montante inferior ao estabelecido no n.º 1 do artigo 53.º do Código do IVA, ou seja, um valor monetário inferior a 15.000,00, de acordo com o artigo 101.º-B n.º 1 alínea a). Por sua vez, o artigo 101.º-B n.º 3 alínea a) e b) enuncia que a dispensa de retenção na fonte relativa aos rendimentos previstos não pode ser exercida por titulares que, no ano anterior, tenham auferido rendimentos de montante igual ou superior ao limite ali estabelecido. E cessa no mês seguinte àquele em que tiver sido atingido o limite fixado.

## 4. Projeção de Cenários de Exploração do Património Imobiliário - Estudo de Caso

---

Este capítulo tem como objetivo apresentar um conjunto de projeções de cenários de exploração do património imobiliário. Sendo assim, admitiremos uma base de património comum (lista de imóveis) e projetaremos em diversas perspetivas: contribuinte singular que opta por ficar integralmente sujeito à tributação pela categoria F; contribuinte singular que opta por ficar integralmente sujeito à tributação pela categoria B (inicia atividade para aquele efeito); sujeito passivo com rendimentos dependentes (categoria A) mais rendimentos auferidos pela categoria B, sujeito passivo com rendimentos dependentes (categoria A) mais rendimentos auferidos pela categoria F; contribuinte singular que pondera a adoção de um sistema misto (Categoria B + F). Nesta projeção admitir-se-ão valores patrimoniais dos imóveis para cálculo do IMI, bem como valores de rendas e estimar-se-ão valores de despesas. Vamos então dar início ao estudo de caso com projeção de cenários de exploração do património imobiliário.

O sujeito passivo, não casado e sem dependentes<sup>18</sup>, conta com 5 imóveis no mercado de arrendamento com um valor mensal de renda entre os 170 e os 370€, no concelho de Vila de Rei no distrito de Castelo branco, em que a Taxa em vigor é de 0.3%<sup>19</sup> com os seguintes valores patrimoniais e taxas de IMI.

---

<sup>18</sup> Importa referir que a projeção assenta no facto de se tratar de um só sujeito passivo, pois caso contrário ter-se-ia que aplicar a regra do artigo 69º do CIRS. Tratando-se de sujeitos passivos casados e não separados judicialmente de pessoas e bens ou unidos de facto, nos casos em que haja opção pela tributação conjunta as taxas aplicáveis são as correspondentes ao rendimento coletável dividido por dois.

<sup>19</sup> A Assembleia Municipal de Vila de Rei em setembro de 2022, deliberou, sob proposta da Câmara Municipal uma taxa de 0,3% para os prédios urbanos a cobrar em 2023. Por via da Ata n.º 18/2022 de 16 de setembro.

*Tabela 15 – Rendas auferidas.*

*Fonte: Elaboração própria.*

Imóveis	Renda Mensal	Renda Anual
T1	€ 170	€ 2.040
Anexo – T2	€ 200	€ 2.400
Rês do Chão – T2	€ 250	€ 3.000
1 ° Andar – T3	€ 310	€ 3.720
Moradia – T3	€ 360	€ 4.320
<b>Renda Total</b>	<b>€ 1290</b>	<b>€ 15.480</b>

*Tabela 16 - Valor patrimonial dos imóveis.*

*Fonte: Elaboração própria.*

Imóveis	Taxa	Valor Patrimonial	Coleta
T1	0.3%	€ 15.017,21	€ 45,05
Anexo – T2	0.3%	€ 19.203,80	€ 57,61
Rês do Chão – T2	0.3%	€ 29.668,45	€ 89,01
1 ° Andar – T3	0.3%	€ 32.267,61	€ 96,80
Moradia – T3	0.3%	€ 36.154,30	€ 108,46
<b>Total do Imposto Municipal Sobre os Imóveis</b>			<b>€ 396,93</b>

*Tabela 17 - Deduções específicas.*

*Fonte: Elaboração própria.*

Deduções Especificas	
Mudança de Sanita	€ 40
Condomínio do T1	€ 30
<b>Total</b>	<b>€ 70</b>

*Tabela 18 - Rendimento líquido.*

*Fonte: Elaboração própria.*

Renda Total	€ 15.480
Total de IMI <sup>20</sup>	€ 396,93
Deduções Específicas	€ 70
Rendimento Líquido	€ 15.013,07

*Tabela 19 - Rendimentos anuais de trabalho dependente.*

*Fonte: Elaboração própria.*

Rendimentos Anuais de Trabalho Dependente	
Rendimento Bruto Categoria A	€ 15.385,00
Retenção na Fonte	€ 2.002,00

Apurados os dados que vão servir de base na nossa investigação, prosseguiremos para o desenvolvimento dos cálculos para abranger todas as hipóteses possíveis:

- A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria F- Sem Opção pelo Englobamento;
- A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria F- Com opção pelo Englobamento;
- A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria F e a tributação dos rendimentos auferidos na categoria A- Sem Opção pelo Englobamento;
- A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria F e a tributação dos rendimentos auferidos na categoria A- Com opção pelo Englobamento;
- A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B - Regime Simplificado;
- A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B e a tributação dos rendimentos auferidos na categoria A- Regime Simplificado;

---

<sup>20</sup> Nos termos do n.º 5 do artigo 41º do CIRS, o IMI e o IS são dedutíveis quando respeitem a prédio ou parte de prédio cujo rendimento seja objeto de tributação nesse ano fiscal.

- A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B e a tributação dos rendimentos auferidos na categoria F- Regime com Opção pelo Englobamento e Regime Simplificado;
- A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B e a tributação dos rendimentos auferidos na categoria F- Regime sem Opção pelo Englobamento e Regime Simplificado;

*Tabela 20 - A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria F. Sem opção pelo englobamento.*

*Fonte: Elaboração própria.*

A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria F		
Sem opção pelo Englobamento		
O artigo 72.º do CIRS, afirma que a taxa a aplicar é de 28%.		
Rendimento Líquido	Taxa	Coleta Total
€ 15.013,07	28%	<b>€ 4.203,66</b>

*Tabela 21 - Deduções à coleta por retenção na fonte de IRS.*

*Fonte: Elaboração própria.*

Deduções à coleta por retenção na fonte de IRS
Embora o valor seja superior a € 15.000, conforme a alínea e), nº1 do artigo 101 do CIRS não se aplica porque não cumprem com os critérios de aplicação da norma, posto isto não há retenção na fonte, logo não possuem contabilidade organizada e consequentemente não fazem retenção na fonte, pagando assim a renda por inteiro ao senhorio.

*Tabela 22 - A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria F. Com opção pelo englobamento.*

Fonte: Elaboração própria.

A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria F	
Com opção pelo englobamento	
Esta opção faz-se por via do artigo 68.º do CIRS, por via de uma dupla determinação do valor. Quando superior a €7479, é dividido em duas partes, nos seguintes termos: uma, <b>igual ao limite do maior dos escalões que nele couber</b> , à qual se aplica a taxa da coluna B correspondente a esse escalão; outra, <b>igual ao excedente</b> , a que se aplica a taxa da coluna A respeitante ao escalão imediatamente superior.	
1ª parte	Sendo o rendimento coletável de €15.013,07, o limite do maior dos escalões será 11.284. E a taxa a aplicar será 16,692. $€11284 \times 16,692\% = € \mathbf{1.883,52}$
2º parte	Passo 1: €15.013,07 - €11.284 = €3.729,07 Passo 2: €3.729,07 x 26.50% = € <b>988,20</b>
Coleta Total	$€ 1.883,52 + € 988,20 = € \mathbf{2.871,72}$

*Tabela 23 - A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria F e a tributação dos rendimentos recebidos na categoria A (Categoria F + Categoria A). Sem opção pelo englobamento.*

Fonte: Elaboração própria.

A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria F e a tributação dos rendimentos recebidos na categoria A (Categoria F + Categoria A)		
Sem opção pelo englobamento		
Categoria A		
O sujeito passivo (único no seu agregado familiar) no que respeita à categoria A tem como rendimento bruto €15.385,00. Faz-se por via do artigo 68.º do CIRS, através de uma dupla determinação do valor. Quando superior a €7.479, é dividido em duas partes, nos seguintes termos: uma, <b>igual ao limite do maior dos escalões que nele couber</b> , à qual se aplica a taxa da coluna B correspondente a esse escalão; outra, <b>igual ao excedente</b> , a que se aplica a taxa da coluna A respeitante ao escalão imediatamente superior.		
Dedução Específica	€4.104,00	
Rendimento Líquido Categoria A	€15.385,00 – €4.104,00 = €11.201	
1ª parte	Sendo o rendimento coletável de €11.201, o limite do maior dos escalões será 7.479. E a taxa a aplicar será 14,500. $€11.284 \times 14,500\% = \mathbf{€1.636,18}$	
2º parte	Passo 1: €11.201 - €7.479 = €3722  Passo 2: €3722 x 26.50% = <b>€986,33</b>	
Coleta Total Categoria A	€1.636,18 + €986,33 = <b>€2.622,51</b>	
Categoria F		
O artigo 72.º do CIRS, afirma que a taxa a aplicar é de 28%.		
Rendimento Líquido	Taxa	Coleta Total
€15.013,07	28%	<b>€ 4.203,66</b>
Coleta Total	€2.622,51 + €4.203,66 = <b>€6826,17</b>	

*Tabela 24 - A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria F e a tributação dos rendimentos recebidos na categoria A (Categoria F + Categoria A). Com opção pelo englobamento.*

*Fonte: Elaboração própria.*

A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria F e a tributação dos rendimentos recebidos na categoria A (Categoria F + Categoria A)	
Com opção pelo englobamento	
Rendimento Global Total (Categoria A+F)	$€15.480+15.385 = €30.865$
Rendimento Líquido da Categoria A	$€15.385 - €4104 = €11.201$
Rendimento Líquido da Categoria F	€15.013,07
Rendimento Coletável	$€11.201+ €15.013,07= €26.214,07$
1ª Parte	Sendo o rendimento coletável de 26.214,07 €, o limite do maior dos escalões será €20.700. E a taxa a aplicar será 24,482%. $€20.700 \times 24,482\% = €5.067,77$
2ª Parte	Passo 1: $€26.214,07 - €20.700= €5.514,07$  Passo 2: $€5.514,07 \times 37,00\%= €2.040,20$
Coleta Total	$€5.067,77 + €2.040,20= €7.107,97€$

*Tabela 25 - A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B pelo Regime Simplificado.*

*Fonte: Elaboração própria.*

A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B	
Tributação pelo Regime Simplificado	
Rendimentos Prediais Brutos (1)	€15.480
Deduções Específicas (2)	€466,93
Diferença entre 1 e 2	€15.013,07
Rendimento Líquido da Categoria B	€15.013,07 x 0,95 = €14.262,42
Deduções de Perdas	Não existe deduções de perdas a reportar
Rendimento Coletável da categoria B	€14.262,42
1ª Parte	€14.262,42€-€11.284=€2.978,42
2ª Parte	Passo 1: €11.284 x 16.692% = €1.883,52 Passo 2: €2.978,42 x 26.50% = €789,28
Coleta Total	€1.883,52 + €789,28 = <b>€2.672,80</b>

*Tabela 26 - A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B e a tributação dos rendimentos recebidos na categoria A (Categoria A + B) pelo Regime Simplificado.*

*Fonte: Elaboração própria.*

A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B e a tributação dos rendimentos recebidos na categoria A (Categoria A + B)	
Regime Simplificado	
Rendimento Líquido da Categoria A	€11.201
Rendimento Líquido da Categoria B	€14.262,42 (€15.013,07 x 0,95 = €14.262,42) Aplicação do Coeficiente de 0,95.
Rendimento Coletável (A+B)	€11.201 + €14.262,42 = €25.463,42
1ª Parte	Sendo o valor total coletável de €25.463,42, o limite do maior dos escalões será €20.700. E a taxa a aplicar será de 21,608.  €20.700 x 21.608% = <b>€4.472,86</b>
2º Parte	Passo 1: 25.463,42€ - 20.700€ = 4.763,42€  Passo 2: 4.763,42 x 35,00 = <b>€1.667,20</b>
Coleta Total	<b>€4.472,42 + €1.667,20 = €6.139,62</b>

*Tabela 27 - Cálculos para obter o rendimento bruto e líquido.*

*Fonte: Elaboração própria.*

Para fazer as projeções da categoria B+F precisamos dividir os rendimentos brutos e líquidos. Desde modo dividimos proporcionalmente para atingirmos um valor mais justo.			
	Categoria B	Categoria F	Total
Rendimento Bruto	€7.740	€7.740	€15.480
Rendimento Líquido	€7.506,53	€7.506,54	€15.013,07

*Tabela 28 -A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria B e Categoria F. Sem Opção pelo Englobamento e pelo Regime Simplificado.*

Fonte: Elaboração própria.

A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria B e Categoria F		
Sem Opção pelo Englobamento + Regime Simplificado		
Sem opção pelo Englobamento		
Rendimento Líquido	Taxa	Coleta
€ 7 506,54	28%	€2101,83
Tributação pelo Regime Simplificado		
Rendimentos Prediais Brutos (1)	€ 7.740	
Deduções Especificas (2)	€ 466,93	
Diferença entre 1 e 2	€7.273,07	
Rendimento Líquido da Categoria B	€7.273,07 x 0.95= €6909,35	
Deduções de Perdas	Não existe deduções de perdas a reportar	
Rendimento Coletável da Categoria B	€6.909,35	
1ª Parte	Valor Inferior a €7.479	
2ª Parte	Passo 1: €6.909,35€ x 14,5%	
Coleta	1.001,86€	
Coleta Total	€2.101,83 + €1.001,86 =€3.103,69	

*Tabela 29 - A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria B e Categoria F. Com Opção pelo Englobamento e pelo Regime Simplificado.*

Fonte: *Elaboração própria.*

A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria B e Categoria F	
Com Opção pelo Englobamento + Regime Simplificado	
Com opção de englobamento	
Rendimento Coletável	€7506,54
1º Parte	O limite do maior dos escalões será €7.479, logo a taxa a aplicar é de 14,500%. $€7479 \times 14,500\% = \mathbf{€1.084,45}$
2º Parte	asso 1: $€7.506,54 - 7.479 = €27,54$  Passo 2: $€27,54 \times 21,00\% = \mathbf{€5,78}$
Coleta	$€1.084,45 + €5,78 = \mathbf{€1.090,23}$
Tributação pelo Regime Simplificado	
Rendimentos Prediais Brutos (1)	€7.740
Deduções Específicas (2)	€466,93
Diferença entre 1 e 2	€7.273,07
Rendimento Líquido da Categoria B	$€7.273,07 \times 0,95 = €6.909,35$
Deduções de Perdas	Não existe deduções de perdas a reportar
Rendimento Coletável da Categoria B	€6.909,35
1ª Parte	Valor Inferior a €7.479
2ª Parte	Passo 1: $€6.909,35 \times 14,5\%$
Coleta	<b>€1.001,86</b>
Coleta Total	$€1.090,23 + €1.001,86 = \mathbf{€2.092,09}$

## 5. Análise Comparativa da Tributação Sobre o Património e da Tributação Sobre os Rendimentos Prediais

---

### 5.1. A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria F- Sem Opção pelo Englobamento versus Com Opção pelo Englobamento

---

Numa primeira abordagem comparativa à tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria F, com as componentes de englobamento ou sem englobamento. Podemos afirmar que o sujeito passivo possui mais benefícios com opção pelo englobamento, com uma coleta total de €2.871,72. Caso escolhe-se a possibilidade sem opção de englobamento, o valor da coleta total seria de €4.203,66. Salienta-se o facto do arrendatário, não possuir contratos de longo prazo para que possa beneficiar de vantagens tributárias, confirme estabelecido no artigo 72.º sobre as taxas especiais do CIRS.

### 5.2. A Tributação dos Rendimentos Prediais no Âmbito da Categoria F e a Tributação dos Rendimentos auferidos na categoria A - Sem Opção pelo Englobamento versus Com Opção pelo Englobamento

---

No desenvolvimento da projeção da tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria F e a tributação dos rendimentos auferidos na categoria A. Ou seja, o arrendatário trabalha para outrem e possui rendimentos prediais. Na diretriz de sem opção

pelo englobamento, o sujeito passivo vai usufruir de uma dedução de €4.104,00 conforme estabelecido no artigo 25.º, n.º 1 a) do CIRS. Depois aplica-se as taxas gerais do artigo 68.º, n.º 1 e 2. Sem opção pelo englobamento o sujeito passivo terá uma coleta total de €6.826,17. Este valor não adicionamos as deduções à coleta, conforme estabelecido no artigo 78.º em que entras as despesas gerais da família, ou despesas de saúde, entre outros. Sendo assim, será retirado o valor de retenção na fonte de €2.002,00 da categoria A. No que concerne a categoria F, não existe retenção de fonte, uma vez que os habitantes das moradias a arrendar não possuem contabilidade organizada. No que respeita ao com opção pelo englobamento servimos de base o rendimento coletável de €11.201 e o rendimento líquido tributável de €15.013,07. Após soma destes valores aplica-se o disposto do artigo 62.º, n.º 1 e 2. Este conjunto de procedimentos fez um total de €7.107,97. Não devemos esquecer o valor de retenção na fonte de €2.002,00 da categoria A. Em conclusão, o arrendatário terá vantagens em não seguir pela opção pelo englobamento.

### 5.3. A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria B- Regime Simplificado

---

No que concerne ao regime simplificado encontra-se na alínea d) do n.1 do artigo 31 do CIRS. Este artigo, tipifica a aplicação do coeficiente de 0,95 ao rendimento predial líquido na categoria B. Posteriormente faz-se por via do artigo 68.º do CIRS, através de uma dupla determinação do valor. Quando superior a €7.479, é dividido em duas partes, nos seguintes termos: uma, igual ao limite do maior dos escalões que nele couber, à qual se aplica a taxa da coluna B correspondente a esse escalão; outra, igual ao excedente, a que se aplica a taxa da coluna A respeitante ao escalão imediatamente superior. A aplicação destas diretrizes deu um total de €2.672,80.

## 5.4. A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria B e a Tributação dos Rendimentos auferidos na Categoria A - Regime Simplificado

---

A projeção desenvolvida no âmbito da categoria B, por via do Regime Simplificado e a categoria A, determinou um valor de €6.139,62.

## 5.5. A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria B e a Tributação dos Rendimentos auferidos na Categoria F - Regime Simplificado; Sem Opção pelo Englobamento; Com Opção pelo Englobamento

---

Foram desenvolvidas 2 projeções sobre a tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B e a tributação dos rendimentos recebidos na categoria F, a saber: Regime com Opção pelo Englobamento e Regime Simplificado; Regime sem Opção pelo Englobamento e Regime Simplificado;

*Tabela 30 - Comparação do valor da coleta pelos diferentes regimes*

*Fonte: Elaboração própria*

	Regime Simplificado
Com a Opção de Englobamento	€ 2.092,09
Sem Opção de Englobamento	€3.103,69

Para a opção de englobamento da Categoria F, com a Categoria B em regime simplificado obtém-se um melhor valor de coleta total. Sem a opção de englobamento, com a Categoria em Regime Simplificado, obtém-se um maior valor de coleta total.

## 5.6. Conclusões às Projeções

---

O desenvolvimento das projeções por via da Categoria B no âmbito de contabilidade organizada implica outro rigor e complexidade, como depreciações dos imóveis, despesas várias, designadamente, avença com o contabilista e outras despesas correntes, todas elas aceites fiscalmente e com impacto no resultado fiscal. Acresce que o facto do “volume de negócios” projetado não ser apelativo para alguém poder optar pela contabilidade organizada (o volume é baixo) ditou o não desenvolvimento destas projeções.

Para as projeções da tributação dos rendimentos prediais no âmbito da Categoria F- Sem Opção pelo Englobamento e Com opção pelo Englobamento, bem como no âmbito da categoria B - Regime Simplificado importa referir que a projeção apenas contempla a hipótese de se tratar de rendimento único. O sujeito passivo, aufere por esta via, sendo o seu único rendimento.

O objetivo de projetamos a Categoria A com a Categoria B e Categoria F, foi uma aproximação à realidade. Ou seja, o sujeito passivo possui um trabalho dependente e tem como outra fonte de renda, rendimentos prediais.

## 6. Lei 56/2023 de 6 Outubro - Programa Mais Habitação

---

A 16 de março de 2023, foi apresentado em Conselho de Ministros uma primeira versão do Programa Mais Habitação que tinha como finalidade o combate à falta de acesso de habitação e às patologias estruturais arrendatárias. A 19 de julho de 2023 o diploma foi votado e aprovado no órgão legislativo, só com o voto a favor do Partido Socialista.<sup>21</sup> O PSD, Chega, Iniciativa Liberal, PCP e Bloco de Esquerda votaram contra o Programa. Por sua vez, o Livre e o PAN abstiveram-se.

Em 21 de agosto de 2023, o Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa, vetou o Decreto tendo como justificação um conjunto de diretrizes, como a “radicalização posições no parlamento, deixando a maioria absoluta quase isolada”. A “polarização no debate” no âmbito do “arrendamento forçado e o alojamento”. Para o Presidente da República foram “apagadas propostas e medidas que tornam difícil o acordo de regime sobre a Habitação.”

"Sei, e todos sabemos, que a maioria absoluta parlamentar pode repetir, em escassas semanas, a aprovação acabada de votar. Mas, como se compreenderá, não é isso que pode ou deve impedir a expressão de uma funda convicção e de um sereno juízo analítico negativos"

O líder parlamentar do Partido Socialista, Eurico Brilhante Dias anunciou que a bancada socialista, vai confirmar o diploma sobre a o Programa Mais Habitação, com o seguinte comunicado: “Respeitamos a discordância política do senhor Presidente da República, mas reafirmamos a urgência na resposta à crise da habitação, por isso iremos confirmar o diploma na Assembleia da República, nos termos da Constituição”.

O programa Mais Habitação foi discutido e aprovado a 22 de setembro 2023 só com voto positivo do PS. Sendo publicado em Diário da República a 6 de outubro de 2023. A Lei

---

<sup>21</sup> Em janeiro de 2022, o PS consegue maioria absoluta nas eleições legislativas com 41,6% dos votos conseguindo 117 deputados. Por conseguinte, o Partido Socialista aprova por maioria absoluta, o Programa Mais Habitação.

56/2023 de 6 Outubro, aprovou medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas para corresponder as carências de habitação em território nacional, das quais veremos adiante.

Medidas relativas ao Golden Visa:

- Uma das medidas que veio revolucionar este programa, foi o fim de algumas modalidades dos Golden Visa. Embora fosse vontade do governo a revogação completa da autorização de residência para atividade de investimento, só algumas modalidades foram abolidas. A modalidade relacionada com o mercado de habitação foi revogada. Sendo assim, não serão admitidos novos pedidos de Autorização de Residência no que respeita a aquisição de bens imóveis no valor igual ou superior a €500.000,00, bem como aquisição de bens imóveis com obras de reabilitação no valor total de €350.000,00 e transferências de capitais no montante igual ou superior a €1.500.000,00. Sendo assim, vistos de residência para atividades de investimento não serão mais permitidos a partir da data de publicação do diploma, contudo não haverá adversidades para renovações das autorizações já atribuídas. Algumas modalidades sofreram alterações como é o caso dos fundos de investimento ou de capitais de risco, uma das suas modificações foi de índole semântica que vai conferir abrangência a diretriz. A Segunda modificação visa restringir a norma a organismos não imobiliários. Outra das modificações passa pela modificação de um requisito, em vez dos 5 postos de trabalho no caso de criação para pelo menos 10 postos trabalho em que 5 serão permanentes. Os golden visa são possíveis em Portugal desde 2012, e tiveram como finalidade a atração de investimento estrangeiro, numa altura em que a conjuntura económica do país não era a mais favorável. Esta atribuição de cidadania, permitia a aquisição de imóveis em regime de compropriedade; aquisição por imóveis através de Sociedade Unipessoal por Quotas; onerar o ativo para efeitos de garantia (hipoteca) na parte que exceder quinhentos mil euros; Permitir o arrendamento ou para exploração o bem para fins comerciais, agrícolas ou turísticos. Estas possibilidades de aquisições impulsionaram sucessivos investimentos em Portugal por milionários. Os branqueamentos de capitais no setor imobiliário são visíveis e uma má fiscalização tiveram como consequências

a subida dos preços dos imóveis. Ocorrendo uma gentrificação nas zonas históricas e centrais das cidades e uma ocupação dessas casas por milionários com capitais duvidosos.

Medidas relativas ao alojamento local:

- Apoio aos proprietários que passem os seus imóveis do AL para o mercado de arrendamentos.
- O número do registo do estabelecimento de AL é pessoal e intransmissível;
- O registo de Alojamentos Locais tem uma duração válida por 5 anos, podendo ser renovada por iguais períodos. Esta primeira renovação é contada a partir da data de emissão de título de abertura ao público. O presidente da autarquia tem poder de decisão;
- Ainda no que concerne ao AL, fica suspenso novos registos de AL fora do interior do país, salvo algumas exceções e nadas modalidades de apartamentos e serviços de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifícios.
- Com o intuito de limitar os AL, os condóminos passam a ter uma opinião na criação/instalação em edifícios com potencialidades de habitação.
- Os novos registos emitidos à data da entrada em vigor da lei, serão avaliados em 2030, sendo renováveis por 5 anos após a primeira reapreciação.
- Os AL inativos, são obrigados a comprovar a manutenção da atividade, no prazo de dois meses a contar da entrada da nova lei. Caso se comprove essa inatividade, por competência do presidente da câmara municipal a certificação AL será anulada. No que respeita aos AL na sua própria habitação e permanente, não são excluídas do registo se a exploração não ultrapassar 120 dias por ano. Outra diretriz neste ponto passa pela reapreciação dos registos do AL em 2030, sendo a

única exceção a esta reapreciação nos contratos de mútuo que ainda não tenham sido integralmente liquidados no final de 2029.

- Deixa de ser emitido novos AL nos municípios em que tenha carência habitacional;
- A ASAE as Câmaras Municipais e as Juntas de Freguesia começam a possuir competências de fiscalização nos seus territórios. Por sua vez, só a ASAE e as Câmaras Municipais terão competências punitivas, como coimas e sanções.

Medidas relativas ao arrendamento. Com o objetivo o controlo de rendas a preços acessíveis:

- Os contratos de arrendamento que são anteriores a 1990, que não passaram pelas alterações do NRAU se o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar do arrendatário seja inferior a cinco RMNA (retribuição mínima nacional anual) ou prove que possui uma idade superior a 65 anos ou deficiência com grau comprado de incapacidade igual ou superior a 60%. Ou, que resida há mais de cinco anos no locado, conjugue, unido de facto ou parente do arrendatário no primeiro grau da linha reta, que se encontra numa das condições anteriormente prevista. Embora o contrato de arrendamento não transite para o NRAU, a renda é atualizada por referência o coeficiente de atualização anual de rendas dos diversos tipos de arrendamento. Ou seja, é o resultado da totalidade da variação do índice dos preços no consumidos, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses, tendo por base os valores e dados do Instituto Nacional de Estatística. Caso o contrato transite para a NRAU, sem as especificidades supracitadas se o arrendatário residir há mais de 15 anos, possua mais de 65 anos ou possuir deficiência e demonstre mediante comprovativo da sua junta de freguesia, o senhorio apenas pode opor-se a nova renovação em caso de demolições,

remodelações ou restauros. Esta oposição à renovação dependerá de pagamento do montante de 12 meses de renda.

- Nos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais, são definidos critérios para a determinação do valor das rendas em que tenham tido contratos de arrendamento nos últimos 5 anos, o primeiro critério dos valores das rendas iniciais não poderão ultrapassar a última renda praticada no imóvel, acrescido do coeficiente de 1,02. O segundo critério passa pela aplicação dos coeficientes anuais do artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, salvo não tenha ultrapassado mais de três anos da data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.
- Na componente processual, o regime do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento foi aprovada uma revisão, para criação do Balcão do arrendatário e do Senhorio (BAS). Esta ferramenta terá como objetivos a resolução e simplificação dos conflitos arrendatários. O senhorio terá de apresentar um requerimento de despejo no BAS que terá a responsabilidade de avisar o inquilino, tendo este 15 dias para se pronunciar. Neste ponto, o Governo desenvolveu diversas alterações no processo de despejo em caso de não pagamento de rendas.
- O arrendamento forçado de casas devolutas foi uma das medidas que mais sofreu críticas. Esta medida visa um que os imóveis devolutos que estejam nessas condições há mais de dois anos e não estejam sediados no interior do país possam ser arrendados forçadamente. Os proprietários dos imóveis serão notificados e terão 90 dias para fazerem alterações no imóvel ou darem uso arrendatário ao imóvel. Ultrapassado esse prazo, o município tem como competência o arrendamento forçado da habitação. O município terá ainda a competência de fiscalização sobre os imóveis. Não se insere nesta medida casas de férias, casas de pessoas que se encontrem em IPSS, imigrantes, bem como as de pessoas deslocadas por motivos profissionais, de saúde e formativas.

### Medidas relativas à Tributação sobre o Rendimento:

Este diploma veio alterar a tributação de mais-valias imobiliárias de habitação própria ou permanente (HPP) e que sejam aplicadas posteriormente em HPP.

- O regulamento veio apresentar uma medida que prevê que as mais-valias na venda de imóveis da família possam ser isentas, quando o valor monetário seja reinvestido nos empréstimos da casa de habitação própria e permanente ou dos seus descendentes. Esta amortização tem de ser feito num prazo de 3 meses a partir da data de alienação. Fica também excluído de tributação de mais valias, quando o imóvel não seja destinado a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar. Esta isenção é apenas intrínseca a imóveis cuja venda ocorra entre 01 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.
- Tal como falamos no decorrer do trabalho, conforme estabelecido no artigo 72.º n.º 1, alínea e) do CIRS existe uma Taxa especial de 28% para os rendimentos de rendas, exceto quando a pessoa singular prefira a questão do englobamento. Esta nova normativa vem reduzir para uma taxa de IRS de 25%. Para os contratos de longa duração (superior a 20 anos), baixa dos atuais 10% para 5%. Podendo ainda diminuir se a renda for inferior monetariamente à anterior estipulada no contrato. Ficam fora desta normativa os contratos de arrendamento contratualizados depois de 01 de janeiro de 2024, quando o valor a pagar seja superior a 50% os valores gerais de renda por tipologia e do concelho onde se localiza o imóvel. Deixa de haver redução do IRS para contratos de duração entre dois e cinco anos. Importante salientar que esta diretriz é aplicada apenas aos novos contratos ou a renovações de contratos anteriores, após entrada em vigor do diploma.
- No que respeita às deduções na componente dos rendimentos prediais o diploma apresenta algumas modificações. O coeficiente de 0,91 que foi aplicado no ano de 2023 passará para 0,90 e poderá ser reduzido consoante a duração dos contratos de arrendamento.

- Ainda no âmbito dos contratos de arrendamento, tipifica a isenção de Imposto do Selo para os contratos de arrendamento no Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA).
- Haverá benefícios para os proprietários que mudem as casas de Alojamento Local (AL) para arrendamento até 31 de dezembro de 2024. Estes benefícios incidem sobre isenção do IRS ou do IRC sobre as rendas até 2029, sendo que não estão sujeitos a qualquer imposição no valor da renda a praticar. Para usufruir destes benefícios, o contrato de arrendamento deve ser assinado até final de 2024. Os imóveis que são elegíveis para esta diretriz são os que contenham registo de AL até 31 de dezembro de 2022.
- Os AL vão começar a pagar uma contribuição extraordinária, por via de um coeficiente económico (que tem como variáveis a área do imóvel e o rendimento) e de pressão urbanística. Esta taxa de 15% não é aplicável a imóveis que se encontrem no interior do país. Acresce que os AL deixam de beneficiar redução do Coeficiente de Vetustez (idade do imóvel), fazendo assim com que o valor patrimonial tributário seja sempre igual a 1. Esta condicionante de contribuição extraordinário sobre os estabelecimentos de alojamento local (CEAL) será aplicada a imóveis habitacionais que estejam em zonas de pressão urbanística.

#### Medidas relativas à Tributação do Património e IVA:

- Redução de 3 para 1 ano no que respeita à isenção de IMT, ou anulação caso tenha sido paga na aquisição de imóveis para revenda.
- Dispensa de IMT na compra de terrenos para construção, com a finalidade de construção de imóveis habitacionais. Contudo, pelo menos 700/1000 dos prédios construídos sejam afetos ao PAA. Caso seja uma reabilitação, uma aquisição ou construção, para o PAA, também sofrerá de isenções. Estas isenções serão extensíveis também ao adicional do IMI.

- Os inquilinos começam a ter competência para informar ao fisco os contratos de arrendamento, subarrendamento, promessas e respetivas alterações ou cessação, quando o senhorio não o faça. As datas e procedimentos para tal, serão controlados e legislados pelo Ministério das Finanças.
- Ainda no que respeita ao IMI, dispensa de pagamento de IMI nos terrenos para construção de habitação. Para afetação habitacional e por outro lado para utilização habitacional. Para confirmação da isenção o sujeito passivo terá de se deslocar a repartição das finanças e apresentar documentos de controlo prévio. Os municípios ou sujeito passivo devem comunicar a Autoridade Tributária no prazo de 60 dias a contar da referida decisão.
- As autarquias locais por via da assembleia municipal podem majorar até ao triplo, a taxa aplicável os prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem abandonados. Esta diretriz só é elegível em prédios que tenham uma coleta superior a 20 euros por cada prédio.
- Aplicação de um coeficiente de vetustez de 1 para os edifícios que contenham AL.
- Ficarão obrigadas as empresas fornecedoras de água, energia e telecomunicações transmitir os contratos estabelecidos com o cliente e conseqüente alterações. Na revisão final do diploma, não está contemplado empresas de telecomunicações.
- Para imóveis destinados a habitação em que o valor patrimonial tributável não ultrapasse os €125.000, será aplicado uma isenção de IMI durante três anos, com possibilidade de prorrogação durante mais dois anos, sendo a decisão proferida pela assembleia municipal. Posteriormente terá de ser reportada a informação à AT até 31 de dezembro por via eletrónica. Esta modificação será afeta apenas a prédios ampliados, construídos ou adquiridos no ano de 2022.

- Modificação da tabela de dedução, no âmbito do IMI. Posto isto, os municípios possuem competência de redução da taxa do IMI destinado a imóveis de habitação própria e permanente do sujeito passivo ou seu agregado familiar.
- No que respeita ao ponto anterior, o desconto será maior consoante o tamanho do seu agregado familiar. Até então, a dedução consoante os dependentes era de 20, 40 e 70 euros, conforme o número de dependentes, respetivamente. Com a nova normativa o desconto passa para 30,70 e 140 euros, consoante o número de dependentes.
- Redução dos valores de taxa de IVA para determinados fins como empreitadas de construção de imóveis de habitações a preços económicos.

Outras temáticas do programa, que tem como objetivo o fomento e garantia de habitação:

- Os municípios terão ao seu dispor uma linha de financiamento de 150 milhões de euros, por via do Banco Português de Fomento, com o intuito da realização de obras coercivas nos seus territórios, aumentando as suas competências na esfera do Regime Jurídico da urbanização e Edificação (RJUE).
- O diploma apresenta abertura para a aprovação de uma linha de crédito de 250 milhões para habitação acessível, para projetos de habitação acessível, através de reabilitação, construção ou por aquisição do imóvel. Esta normativa, obriga a que os imóveis fiquem no mercado de arrendamento acessível ao longo de 25 anos, podendo o número ser superior se ficar estabelecido no contrato de arrendamento. No fim, as autarquias locais e o IHRU terão direito de preferência sobre a sua aquisição. As cooperativas, municípios, misericórdias e outras instituições de solidariedade social, bem como sociedades comerciais de construção civil podem concorrer a esta medida.
- Outra das diretrizes passa pela simplificação dos licenciamentos, ou seja, os projetos de arquitetura vão passar a ser licenciados através de um termo de

responsabilidade dos projetistas. Em contrapartida, os organismos públicos serão punidos em atrasos no momento de decisão dos pareceres.

- Previsão para que o Governo disponibilize a cooperativas de habitação os solos ou edifícios públicos para construção, ou reconstrução com a finalidade de obter casas para arrendamento acessível.
- O Governo quer aumentar o número de oferta de casas disponíveis no PAA, sendo este um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Para aumentar este número, o Governo quer reduzir uma taxa de IVA para 6% nas obras de construção e de reconstrução e isentar os proprietários de IMI por 3 anos, sendo possível prorrogar por mais 5 anos, e isenção de IMT na aquisição para reconstrução.
- Quando houver atrasos superior a 3 meses nas rendas por pagar o Estado vai fazer-se de competência para regular a situação. O Estado vai inspecionar a situação do inquilino e caso haja necessidade resolverá a situação. Caso a situação seja devido a carência de meios, o caso será resolvido com a Segurança Social. Este valor monetário terá como teto 1,5 vezes o salário mínimo nacional até ao valor máximo possível de nove vezes o salário mínimo nacional.
- O Estado quer arrendar imóveis devolutos a privados para depois subarrendar. A potencialidade desta diretriz passa pelos benefícios fiscais para o senhorio desde que o contrato seja superior a cinco anos e o valor mensal a pagar seja o estipulado pelos parâmetros previstos no Programa de Apoio ao Arrendamento Acessível (PAA).
- Quando o inquilino possui uma taxa de esforço superior a 35%, pode usufruir um apoio extraordinário como o apoio à renda ou aos juros bonificados até ao valor de 200 euros. Este apoio não pode ser penhorado e possui um prazo de 5 anos.

A tributação sobre o património e o rendimento de imóveis em Portugal – um estudo comparativo sobre rendimentos prediais

## 7. Conclusões Finais

---

A presente dissertação teve como fundamento apresentar uma reflexão crítica sobre as diversas naturezas do regime de tributação sobre os rendimentos prediais em Portugal. Propiciando uma abrangência alargada sobre a temática do mercado de arrendamento, a sua gestão fiscal e a sua vertente jurídica no exercício da atividade. Deste modo, sintetizaremos por tópicos o seguinte:

- A evolução da tributação Predial em Portugal passou por diversas alterações no decorrer da sua linha temporal e pelas suas fases históricas. Todas as reformas que forma introduzidas detinham patologias crónicas. Com a reforma de 2003, por via do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, não é diferente. Para os partidos mais liberais da sociedade portuguesa, deveria apenas haver uma taxa única de 15%, por sua vez os partidos mais de esquerda, defendem a introdução de dois novos escalões da tabela de IRS e a criação de imposto sobre grandes fortunas. As questões de tributação, estarão sempre subjacentes a partidos políticos e as suas ideologias políticas.
- A decisão pela via de tributação de rendimentos prediais, na categoria B ou F compete ao sujeito passivo singular;
- O sujeito passivo ao optar pela categoria F do IRS, existe duas possibilidades de tributação. Pela taxa autónoma que está contemplado no artigo 72.º do Código do IRS, de 28%, ou pelo artigo 68.º do código supracitado, através pela opção de englobamento, por via das taxas gerais;
- Existe benefícios fiscais para o locador fazer um contrato mais longo com o locatário, segundo o artigo 72.º do CIRS. Por exemplo, para contratos superiores a 20 anos, a taxa baixa até os 10%;
- A categoria B serve atividades comerciais geradoras de rendimentos empresariais e profissionais como os serviços de alojamento local, empresas agrícolas e florestais. No entanto, o sujeito passivo desde que possua atividade aberta e tenha o arrendamento como atividade económica pode ser tributado por esta categoria.
- Ao estabelecer-se pela Categoria B não existe possibilidade de opção de englobamento dos seus rendimentos, porque é uma questão obrigatória. Por seu

turno, existe dupla forma de chegar à coleta total, a primeira através do regime simplificado, aplicando um coeficiente de 0,95% ao rendimento livre de impostos, e pelo regime de contabilidade organizada. Esta opção é compreendida por ser mais complexa e de análise mais rigorosa, uma vez que se aplica regras do CIRC e do SNC.

- Obras de conservação e reparação no imóvel arrendando, o IMI, valores de condomínio, podem reduzir o valor total sujeito a tributação, segundo o artigo 41.º do Código do IRS.
- A implementação do Programa Mais Habitação é uma estratégia de governo para corrigir a falha de mercado vigente na habitação. Deste modo, é imprescindível o Estado apresentar os resultados do impacto deste programa a curto, médio e longo prazo.

A escolha pela categoria mais vantajosa para o sujeito passivo é obtida por via de diversos indicadores e variáveis. O sujeito passivo deve assim dominar os regulamentos necessários para obter uma decisão ponderada e correta. Posto isto, a presente dissertação pretende auxiliar todos os intervenientes que pretendam resolver e clarificar a sua situação com Rendimentos Prediais em sede de IRS, ajudando assim a tomar a melhor decisão para a sua realidade. Por fim, para desenvolvimento de investigação futura, uma abordagem e análise a outros impostos, como o IVA e IRC. Fazendo projeções em regime de contabilidade organizada no seio da Categoria B. E averiguar qual o regime e condições mais vantajosas para o sujeito passivo.

## 8. Bibliografia

---

- Basto, J. (2007). IRS Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos. Coimbra Editora.
- Carlos, A. (2016), Impostos: Teoria Geral (5ª ed.). Almedina.
- Comissão de Reforma da Tributação do Património – Projecto de Reforma da Tributação do Património, in CTF nº 182. Lisboa: Centro de Estudos Fiscais, 1999
- Costa, A. (2008). A Reforma da Tributação do Património. Aveiro: DEGEI. Dissertação de Mestrado.
- Cunha, P. (1989). A Reforma Fiscal. Publicações Dom Quixote.
- Duarte, F. (2022). A Tributação dos Rendimentos Prediais em Portugal. Dissertação de Mestrado. Instituto Superior de Contabilidade e Administração: Politécnico de Coimbra.
- Gaspar, P. (2007). O Regime Fiscal nas Transmissões de Imóveis. Fiscalidade, Revisores e Auditores. p. 56
- Gomes, N (1992). Considerações em torno da Contribuição Autárquica, CTF n.º 365, abril/março de 1992
- Green, B., & Shaheen, F. (2014). Economic inequality and house prices in the UK, 44(1055254).
- Faustino, M. (2017). A Tributação do Rendimento das Pessoas Singulares (5ª ed., Vol. I). Lições de Fiscalidade – Princípios Gerais e Fiscalidade Interna, coordenação João Ricardo Catarino/Vasco Branco Guimarães. Almedina.
- Fonseca, M. (2009). Reforma da Tributação do Património - Impacte nas Receitas das Autarquias Locais. Aveiro: ISCA. Dissertação de Mestrado. p.10
- INE. (21 de setembro de 2023). Índice de Preços da Habitação – dados provisórios 2º trimestre 2023 – Aumento de preços de habitação e número de transações

diminui em relação ao trimestre anterior. Portugal: INE, Instituto Nacional de Estatística. Disponível em <  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaques&DESTAQUE\\_Sdest\\_boui=593968017&DESTAQUESmodo=2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUE_Sdest_boui=593968017&DESTAQUESmodo=2) > [Consultado em 06/08/2023]

Leitão, L. (1999). Estudos de Direito Fiscal (Vol. I) Almedina.

Lobo, C. (2008). As operações financeiras no Imposto do Selo: enquadramento constitucional e fiscal. Revista de finanças públicas e direito fiscal, ano I, n.º1, 73 e seguintes. Almedina.

Lopes, S. (1996). Ministério das Finanças. Relatório da Comissão para o Desenvolvimento da Reforma Fiscal.

Martins, G. (1998). O Ministério das Finanças: Subsídios para a sua história no bicentenário da criação da secretaria de Estado dos negócios da Fazenda. Lisboa: Ministério das Finanças, Secretaria de Estado do Orçamento, 153-154.

Martinez, P. (1999). Comissão de Reforma da Tributação do Património - Projecto de Reforma da Tributação do Património, in CTF nº 182. Lisboa: Centro de Estudos Fiscais, 15.

Mêrea, P. (1932). Reflexões e Sugestões sobre a origem da <<Jugada>>

Miguel, J. et al. (2020). Tributação do património e do selo 2019. Disponível em <  
<https://cej.justica.gov.pt/LinkClick.aspx?fileticket=ggRMNcJOxhw%3D&portalid=30> > [Consultado em 08/08/2023]

Ministério das Finanças. (1996). Relatório da Comissão para o Desenvolvimento da Reforma Fiscal. Lisboa, MF.

Ministério das Finanças. 2003. Decreto-Lei n.º287/2003, de 12 de Novembro (e subsequentes alterações) -Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Ministério das Finanças. 2003. Decreto-Lei n.º287/2003, de 12 de Novembro (e subsequentes alterações) -Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

- Ministério das Finanças. 2003. Proposta de lei n.º 56/IX, de 15 de Abril.
- Nabais, J. (2009). *Direito Fiscal* (5ª ed.). Coimbra: Almedina.
- Nabais, J. (2010). *Direito fiscal* (6ª ed.). Coimbra: Almedina.
- Nascimento, E., & Trábulo, M. (2004). *Imposto Municipal sobre Imóveis - Notas Práticas*. Coimbra: Almedina.
- Pardal, S. (1996). *Contribuição Autárquica. Impostos de Sisa, Sucessões e Doações e Mais Valias*. Estudo realizado pelo GAPTEC da Universidade Técnica de Lisboa em conjunto com a Secretaria de Estado dos Assuntos Fiscais – Ministério das Finanças. *Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal* n.º 384 (Outubro - Dezembro): 83-186.
- Pardal, S. (2014). *Habitação, Arrendamento e Propriedade Urbana. A Fiscalidade sobre a propriedade, o código do IMI e a sua revisão: Questões e perspectivas*. Associação de inquilinos lisboenses. Fórum Lisboa. 7 novembro de 2014.
- Pires, J. (2015). *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*. (3ª ed.). Coimbra: Almedina.
- Porto, M. (1991). *Homenagem ao Prof. António de Arruda Ferrer Correia; Tomo III*. Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Coimbra.
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 119/97, de 14 de Julho
- Ribeiro, J. (2010). *Tributação Presuntiva do Rendimento: um contributo para reequacionar os métodos indiretos de determinação da matéria tributável*. Almedina.
- Ribeiro, R., & Santos, A. C. (2018). *A financeirização das famílias e a desigualdade socioeconómica e territorial em Portugal*. *Revista Portuguesa de Estudos Regionais*, (47), 73–93.
- Rodrigues, P. (2022). *O mercado imobiliário em Portugal*. Fundação Francisco Manuel dos Santos

Telo, A. (2007). História Contemporânea de Portugal – do 25 de Abril á Actualidade (Vol. I). Lisboa: Editorial Presença. ISBN 978-972-23-3720-5.

Valdez, V. (2017). A Constituição e as Normas Fiscais. Noção de Imposto e Taxa (5ª ed.). A Relação Jurídica Tributária. In Catarino, J., & Guimarães, V. (coord.). Lições de fiscalidade (pp. 188-200). Coimbra: Livraria Almedina. ISBN 978-972-40-6950-0.

Vasques, S. (2009). A evolução histórica do Estado Fiscal português. R. Fórum de Dir. Tributário. Belo horizonte: ano 7, nº 37. p. 26

Vaz, A. (1995). A evolução da tributação do património, II Seminário da Associação dos Administradores Tributários Portugueses, As Reformas fiscais dos anos 80 e perspectivas de evolução.

## **Legislação ou Normas**

Circular n.º 5/2014 da Autoridade Tributária

Código Civil

Código do Imposto Selo

Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Constituição da República Portuguesa

Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro – Aprova o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares.

Decreto-Lei n.º 442-C/88, de 30 de novembro – Aprova o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares.

Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro – Aprova os Códigos do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril – Simplifica o regime de acesso e de exercício de diversas atividades económicas no âmbito da iniciativa «Licenciamento zero».

Decreto n.º 16731, de abril de 1929 – Aprova a reforma do sistema de gestão fiscal durante o Estado Novo.

Decreto (1852) de 31 de dezembro de 1852 – Aprova a Contribuição Predial em Portugal.

Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro – Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.

## 9. Anexos

---



ANTES DE PREENCHER LEIA ATENTAMENTE TODO O IMPRESSO E CONSULTE AS INSTRUÇÕES

62 Elementos de Qualidade e Conforto para Prédio, parte de Prédio ou Fração destinados a <b>Habituação</b> (Assinale com X os elementos que o seu prédio possui)		63 Elementos de Qualidade e Conforto para Prédio, parte de Prédio ou Fração destinados a <b>Habituação</b> (Assinale com X os elementos que o seu prédio <b>NÃO</b> possui)			
1 – Moradia unifamiliar		11 - Inexistência de cozinha			
2 – Localização em condomínio fechado		12 - Inexistência de instalações sanitárias			
3 – Garagem individual		13 - Inexistência de rede pública ou privada de água			
4 – Garagem colectiva		14 - Inexistência de rede pública ou privada de electricidade			
5 – Piscina individual		15 - Inexistência de rede pública ou privada de gás			
6 – Piscina colectiva		16 - Inexistência de rede pública ou privada de esgotos			
7 – Campo de ténis		17 - Inexistência de ruas pavimentadas			
8 – Outros equipamentos de lazer		18 - Existência de áreas inferiores às regulamentares (RGEU)			
9 – Sistema central de climatização		19 - Inexistência de elevador em edifícios com mais de 3 pisos			
10 – Elevadores em edifícios de menos de 4 pisos					
27 – Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas					
64 Elementos de Qualidade e Conforto para Prédio, parte de Prédio ou Fração destinados a <b>Comércio, Indústria e Serviços</b> (Assinale com X os elementos que o seu prédio possui)		65 Elementos de Qualidade e Conforto para Prédio, parte de Prédio ou Fração destinados a <b>Comércio, Indústria e Serviços</b> (Assinale com X os elementos que o seu prédio <b>NÃO</b> possui)			
20 – Localização em centro comercial		12 - Inexistência de instalações sanitárias			
21 – Localização em edifícios destinados a escritórios		13 - Inexistência de rede pública ou privada de água			
22 – Existência de elevador(s) e/ou escada(s) rolante(s)		14 - Inexistência de rede pública ou privada de electricidade			
9 – Sistema central de climatização		16 - Inexistência de rede pública ou privada de esgotos			
27 – Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas		17 - Inexistência de ruas pavimentadas			
		19 - Inexistência de elevador em edifícios com mais de 3 pisos			
VI	OUTROS ELEMENTOS	VII DOCUMENTOS JUNTOS À DECLARAÇÃO ( Quantidade )			
66	Data de Licença de Utilização : ____/____/____	72	Licença de utilização	78	Planta(s) do(s) edifício(s)
67	Data de Conclusão das Obras: ____/____/____	73	Escritura de Propriedade Horizontal	79	Alvará de loteamento
68	Data de Passagem à Urbana: ____/____/____	74	Alvará de licença ou autorização de construção	80	Contrato(s) de arrendamento
69	Data de Ocupação: ____/____/____	75	Planta(s) de localização / croqui	81	Área I
70	Início da Construção da Obra: ____/____/____	76	Planta de Implantação do(s) Edifício(s)	82	Área II
71	Idade do Prédio (n.º de anos): <input type="text"/>	77	Projecto ou viabilidade construtiva	83	Área III
VIII ENCERRAMENTO DA DECLARAÇÃO		IX PARA USO EXCLUSIVO DO SERVIÇO DE FINANÇAS			
A declaração corresponde à verdade e não houve qualquer omissão		86 NIF: <input type="text"/>			
84 Local e Data: _____, ____/____/____  O Declarante ( assinatura )		87 N.º de Registo da Declaração:			
Se a declaração for apresentada por um representante, gestor de negócios ou pelo cabeça de casal indique:  Nome: _____		O FUNCIONÁRIO Data: ____/____/____ Nome: _____ Rubrica			
85 NIF: <input type="text"/>		CARIMBO DE RECEPÇÃO			

## 9.2. Anexo B do Modelo 3 de IRS

MODELO EM VIGOR A PARTIR DE JANEIRO DE 2023

1 RENDIMENTOS DA CATEGORIA B REGIME SIMPLIFICADO / ATO ISOLADO		2 ANO DOS RENDIMENTOS	
Regime simplificado de tributação	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 01 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Ato isolado	<input type="checkbox"/> 02		
Profissionais, comerciais e industriais	<input type="checkbox"/> 03		
Agrícolas, silvícolas e pecuários	<input type="checkbox"/> 04		
3 IDENTIFICAÇÃO DO(S) SUJEITO(S) PASSIVO(S)			
Sujeito passivo A - NIF <input type="checkbox"/> 01 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Sujeito passivo B - NIF <input type="checkbox"/> 02 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
A IDENTIFICAÇÃO DO TITULAR DO RENDIMENTO			
Este anexo respeita à atividade de herança indivisa? Sim <input type="checkbox"/> 03 Não <input type="checkbox"/> 04 Se assinou SIM, indique o NIF da herança indivisa			
NIF do titular <input type="checkbox"/> 05 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		NIF da herança indivisa <input type="checkbox"/> 06 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Código da tabela de atividades art.º 151.º do CIRS <input type="checkbox"/> 07 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Código CAE (Rendimentos profissionais, comerciais e industriais) <input type="checkbox"/> 08 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
		Código CAE (Rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários) <input type="checkbox"/> 09 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
B POSSUI ESTABELECIMENTO ESTÁVEL? Sim <input type="checkbox"/> 10 Não <input type="checkbox"/> 11			
C REGIME FISCAL APLICÁVEL A EX-RESIDENTES (ARTIGO 12.º-A DO CIRS)			
Se reúne os pressupostos e condições previstos nos n.ºs 1 e 2 do art.º 12.º-A do CIRS e pretende usufruir deste regime fiscal, indique o ano em que se tornou residente em Portugal: <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
D REGIME FISCAL PREVISTO NOS N.ºS 9 E 10 DO ART.º 12.º DO CIRS			
Se reúne os pressupostos e condições previstas no n.º 9 do art.º 12.º do CIRS e pretende usufruir deste regime fiscal indique:			
1 - Eletou a comunicação prevista no n.º 10 do art.º 12.º do CIRS? Sim <input type="checkbox"/> 13 Não <input type="checkbox"/> 14 NIF português <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
2 - O estabelecimento de ensino que frequentou (ou o país) <input type="checkbox"/> 15 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
E OPÇÃO PELO REGIME FISCAL DO ART.º 12.º-B DO CIRS - IRS JOVEM			
Se reúne os pressupostos e condições previstos no art.º 12.º-B do CIRS e pretende usufruir deste regime fiscal, indique:			
Ano da conclusão do ciclo de estudos <input type="checkbox"/> 17 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Nível de qualificação do CNO <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
		Estabelecimento de ensino / País da conclusão do ciclo de estudos	
		NIF Portuguesa <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
		Código do país <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
4 RENDIMENTOS BRUTOS (OBTIDOS EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS)			
A RENDIMENTOS PROFISSIONAIS, COMERCIAIS E INDUSTRIAIS		VALOR	
Vendas de mercadorias e produtos		401 - - -	
Prestações de serviços de atividades hoteleiras e similares, restauração e bebidas - anos 2015 e 2016		402 - - -	
Prestações de serviços de atividades de restauração e bebidas		415 - - -	
Prestações de serviços de atividades hoteleiras e similares		416 - - -	
Prestações de serviços de atividades de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento		417 - - -	
Rendimento das atividades profissionais especificamente previstas na Tabela do art.º 151.º do CIRS		403 - - -	
Rendimentos de prestações de serviços não previstos nos campos anteriores		404 - - -	
Propriedade intelectual (não abrangida pelo art.º 58.º do EBF), industrial ou de prestação de informações		405 - - -	
Propriedade intelectual (rendimentos abrangidos pelo art.º 58.º do EBF - parte não isenta)		406 - - -	
Saldo positivo das mais e menos-valias e restantes incrementos patrimoniais, com exceção das mencionadas no quadro 18		407 - - -	
Rendimentos de atividades financeiras (Códigos CAE iniciados por 64, 65 ou 66)		408 - - -	
Serviços prestados por sócios a sociedades de profissionais do Regime de Transparência Fiscal		409 - - -	
Serviços prestados por sócios a sociedades onde detenham partes de capital ou direitos de voto, nas condições previstas nos n.ºs 1 e 2 da subalínea i) da alínea g) do n.º 1 do art.º 31.º do CIRS		418 - - -	
Resultado positivo de rendimentos prediais		410 - - -	
Rendimentos de capitais imputáveis a atividade geradora de rendimentos da Categoria B		411 - - -	
Subsídios à exploração		412 - - -	
Outros subsídios		413 - - -	
Rendimentos da Categoria B não incluídos nos campos anteriores		414 - - -	
SOMA		- - -	
B RENDIMENTOS AGRÍCOLAS, SILVÍCOLAS E PECUÁRIOS		VALOR	
Vendas de produtos com exceção das incluídas no campo 457		451 - - -	
Prestações de serviços		452 - - -	
Serviços prestados por sócios a sociedades onde detenham partes de capital ou direitos de voto, nas condições previstas nos n.ºs 1 e 2 da subalínea i) da alínea g) do n.º 1 do art.º 31.º do CIRS		459 - - -	
Rendimentos de capitais imputáveis a atividades geradoras de rendimentos da Categoria B, rendimentos da propriedade intelectual, industrial ou prestação de informações, saldo positivo das mais e menos-valias e restantes incrementos patrimoniais		453 - - -	
Resultado positivo de rendimentos prediais		454 - - -	
Subsídios à exploração		455 - - -	
Outros subsídios		456 - - -	
Rendimentos decorrentes de vendas em exploração silvícola plurianual (art.º 59.º-D, n.º 1 do EBF)		457 - - -	
Rendimentos de atividades agrícolas, silvícolas e pecuárias não incluídos nos campos anteriores		458 - - -	
SOMA		- - -	
C ACRÉSCIMOS AO RENDIMENTO		VALOR	
Acréscimo por não reinvestimento do valor realizado (art.º 31.º, n.º 6, do CIRS)		481 - - -	
Acréscimo da fração dos gastos facilmente aceites com depreciações ou imparidades (apurados no regime de contabilidade organizada), durante o período em que o imóvel esteve afeto à atividade (n.º 10 do art.º 3.º do CIRS)		482 - - -	
SOMA		- - -	

Os dados estatísticos são processados automaticamente, e os resultados são apresentados de acordo com a legislação em vigor. Não é possível a alteração de dados estatísticos. Os dados estatísticos são processados automaticamente, e os resultados são apresentados de acordo com a legislação em vigor. Não é possível a alteração de dados estatísticos.

A tributação sobre o património e o rendimento de imóveis em Portugal – um estudo comparativo sobre rendimentos prediais

5 OPÇÃO PELA APLICAÇÃO DAS REGRAS DA CATEGORIA A																
A totalidade dos rendimentos auferidos resulta de serviços prestados a uma única entidade?											Sim	<input type="checkbox"/> 01	Não	<input type="checkbox"/> 02		
Em caso afirmativo, opta pela tributação segundo as regras estabelecidas para a categoria A?											Sim	<input type="checkbox"/> 03	Não	<input type="checkbox"/> 04		
6 RETENÇÕES NA FONTE E PAGAMENTOS POR CONTA																
Rendimentos sujeitos a retenção				Retenções na fonte				Pagamentos por conta								
801				802				803								
Identificação das Entidades que Efetuaram as Retenções e Respetivos Valores																
NIF			Valor			NIF			Valor							
804			-			805			-							
806			-			807			-							
808			-			809			-							
7 ENCARGOS EM CASO DE OPÇÃO PELA APLICAÇÃO DAS REGRAS DA CATEGORIA A OU EM CASO DE ATO ISOLADO DE VALOR SUPERIOR A € 200.000																
A NATUREZA				Rendimentos profissionais, comerciais e industriais				Rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários								
Contribuições obrigatórias para regimes de proteção social				701				702								
Quotizações para ordens profissionais				703				704								
Despesas de valorização profissional				705				706								
Quotizações sindicais				707				708								
Importâncias a que se refere o art.º 27.º do CIRS (profissões de desgaste rápido)				709				710								
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas				711				712								
Gastos previstos no art.º 41.º do CIRS (deduções rendimentos prediais) (anos 2015 a 2017)				713				714								
Encargos com viaturas, motos e motocicletas				715				716								
Deslocações, viagens e estadas				717				718								
Despesas de representação				719				720								
Outras despesas indispensáveis à formação do rendimento				721				722								
SOMA				-				-								
B IDENTIFICAÇÃO DAS ENTIDADES A QUEM FORAM PAGAS CONTRIBUIÇÕES OBRIGATÓRIAS PARA REGIMES DE PROTEÇÃO SOCIAL																
NIF DAS ENTIDADES				Valor				NIF DAS ENTIDADES				Valor				
751				-				752				-				
753				-				754				-				
755				-				756				-				
C IDENTIFICAÇÃO DAS ENTIDADES A QUEM FORAM PAGOS PRÉMIOS DE SEGUROS DE PROFISSÕES DE DESGASTE RÁPIDO																
Profissão / Código	Valor			NIF Portugal			País		Número fiscal (UE ou EEE)							
761	-			-			-		-							
762	-			-			-		-							
763	-			-			-		-							
D IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS COM GASTOS PREVISTOS NO ART.º 41.º DO CIRS (ANOS 2015 A 2017)																
Identificação matricial dos prédios						Valor										
Freguesia (código)		Tipo	Artigo		Fração/Secção	Parte %	Rendimentos profissionais, comerciais e industriais			Rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários						
-						771			772							
E GASTOS IMPUTADOS A EXPLORAÇÕES SILVÍCOLAS PLURIANUAIS																
N.º de anos ou fração a que respeitam os gastos imputados											781					
8 ALIENAÇÃO/DESAFETAÇÃO E/OU AFETAÇÃO DE DIREITOS REAIS SOBRE BENS IMÓVEIS																
A ALIENAÇÃO/DESAFETAÇÃO E/OU AFETAÇÃO DE BENS IMÓVEIS (ANOS 2020 E ANTERIORES) E APLICAÇÃO REGIME TRANSITÓRIO PREVISTO NO ART.º 369.º DA LEI N.º 75-B/2020, DE 31/12 - ANOS DE 2021 E SEQUINTE																
1 - Indique se no ano a que respeita a declaração:																
Houve alienação/desafetação de imóveis?											Sim	<input type="checkbox"/> 01	Não	<input type="checkbox"/> 02		
Houve afetação de imóveis a atividade empresarial ou profissional?											Sim	<input type="checkbox"/> 03	Não	<input type="checkbox"/> 04		
2 - Se assinalou o campo 01 ou 03 identifique os imóveis:																
Identificação Matricial dos Prédios e Respetivos Valores																
Freguesia (código)		Tipo	Artigo		Fração/Secção	Parte %	Código			Ano	Mês	Dia	Valor	Campo Q4	Valor definitivo	Art.º 139.º do CIRC
801		-	-		-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
802		-	-		-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
803		-	-		-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
SOMA		-	-		-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
B REGIME TRANSITÓRIO PREVISTO NO ART.º 369.º DA LEI N.º 75-B/2020, DE 31/12 - ANO DE 2021																
1 - Indique se à data de 1 de janeiro de 2021 tinha bens imóveis afetos à atividade empresarial e profissional:																
Sim											<input type="checkbox"/> 05	Não	<input type="checkbox"/> 06			
2 - Se assinalou o campo 05 (Sim), indique se opta pelo regime anterior de apuramento de mais-valias e menos-valias decorrentes da afetação de bens imóveis:																
Sim											<input type="checkbox"/> 07	Não	<input type="checkbox"/> 08			
3 - Se assinalou o campo 07 (Sim), identifique os imóveis afetos à atividade empresarial e profissional:																
Identificação Matricial dos Prédios e Respetivas Datas																
Freguesia (código)		Tipo	Artigo		Fração/Secção	Parte %	Código			Data de afetação						
831		-	-		-	-	-			-	-	-				
832		-	-		-	-	-			-	-	-				
833		-	-		-	-	-			-	-	-				

A tributação sobre o património e o rendimento de imóveis em Portugal – um estudo comparativo sobre rendimentos prediais

C ALIENAÇÃO/DESAFETAÇÃO E/OU AFETAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - ANOS 2021 e SEQUINTE												
C.1 ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS												
1 - Indique se no ano a que respeita a declaração, houve alienação de imóveis? Sim <input type="checkbox"/> 09 Não <input type="checkbox"/> 10												
2 - Se assinalou o campo 09, identifique os imóveis:												
Identificação Matricial dos Prédios e Respetivos Valores												
Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração/Secção	Parte %	Venda			Campo Q4	Valor definitivo	Art.º 130.º do CIRS		
					Ano	Mês	Valor					
881												
882												
883												
					SOMA							
C.2 DESAFETAÇÃO E/OU AFETAÇÃO DE BENS IMÓVEIS												
1 - Indique se no ano a que respeita a declaração:												
1.1 Houve desafetação de imóveis (transferência para o património particular)? Sim <input type="checkbox"/> 11 Não <input type="checkbox"/> 12												
1.2 Houve afetação de imóveis a atividade empresarial ou profissional? Sim <input type="checkbox"/> 13 Não <input type="checkbox"/> 14												
2 - Se assinalou o campo 11 ou o campo 13, identifique os imóveis:												
Identificação Matricial dos Prédios e Respetivas Datas												
Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração/Secção	Parte %	Código	Data de desafetação / data de afetação						
						Ano	Mês	Dia				
881												
882												
883												
9 MAIS-VALIAS - CONCRETIZAÇÃO DO REINVESTIMENTO DO VALOR DE REALIZAÇÃO (VALOR REINVESTIDO NO ANO N)												
Ativos físicos tangíveis				Ativos intangíveis				Ativos biológicos não consumíveis				
901				902				903				
904				905				906				
10 PARTES SOCIAIS ADQUIRIDAS AO ABRIGO DO REGIME DE NEUTRALIDADE FISCAL												
A ALIENAÇÃO DAS PARTES SOCIAIS (Art.º 38.º, n.º 3, do CIRS) OU PERDA DA QUALIDADE DE RESIDENTE (Art.º 10.º-A, n.º 1 e 3, do CIRS)												
1 - No ano a que respeita a declaração ocorreu a alienação das partes sociais antes de decorridos 5 anos após a data da entrada de património para a realização do capital da sociedade? Sim <input type="checkbox"/> 01 Não <input type="checkbox"/> 02												
2 - Se no ano a que respeita a declaração ocorreu a transferência da residência para fora do território português e é detentor de partes sociais abrangidas pelo regime de neutralidade fiscal previsto no art.º 38.º do CIRS, indique se à data da alteração da residência decorreram menos de 5 anos desde a data da entrada do património para realização do capital da sociedade: Sim <input type="checkbox"/> 03 Não <input type="checkbox"/> 04												
Se assinalou os campos 01 ou 03 (Sim) deve preencher o quadro B												
B MAIS-VALIAS OU MENOS-VALIAS DAS PARTES SOCIAIS (Art.º 38.º e art.º 10.º-A, n.º 1 e 3, do CIRS)												
Entidade emitente	Códigos	Número de títulos	% Capital social	Realização			Aquisição			Despesas e encargos		
				Ano	Mês	Valor	Ano	Mês	Valor			
1001												
1002												
1003												
				SOMA								
C TRANSFERÊNCIA DA RESIDÊNCIA PARA FORA DO TERRITÓRIO PORTUGUÊS												
3 - Se assinalou o campo 03 do quadro 10A, indique o local de destino:												
Estado membro da UE ou do EEE <input type="checkbox"/> 05 Outro território ou país <input type="checkbox"/> 06												
4 - Se preencheu o campo 05 e caso o saldo das operações discriminadas no quadro B seja positivo, indique a modalidade de pagamento pretendida:												
<input type="checkbox"/> 07 Imediato [art.º 10.º-A, n.º 3, al. a), do CIRS] <input type="checkbox"/> 08 Diferido [art.º 10.º-A, n.º 3, al. b), do CIRS] <input type="checkbox"/> 09 Fracionado [art.º 10.º-A, n.º 3, al. c), do CIRS]												
11 PREJUÍZOS FISCAIS A DEDUZIR EM CASO DE SUCESSÃO POR MORTE												
Verificando-se a situação prevista no art.º 37.º do CIRS, identifique o autor da sucessão:												
Número de identificação fiscal				Ano			Rendimentos profissionais, comerciais e industriais			Rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários		
1101				1102			1103			1104		
				1105			1106			1107		
				1108			1109			1110		
12 TRIBUTAÇÃO AUTÓNOMA												
Despesas não documentadas (art.º 73.º, n.º 1, do CIRS)												
1201												
Importâncias pagas a não residentes (art.º 73.º, n.º 6, do CIRS)												
1202												
SOMA												
13 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES												
A IDENTIFICAÇÃO DAS ENTIDADES QUE PAGARAM SUBSÍDIOS												
NIF das entidades	Subsídios destinados à exploração	Subsídios não destinados à exploração										
		N	N-1	N-2	N-3	N-4						
B TOTAL DAS VENDAS / PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS E OUTROS RENDIMENTOS												
			Do ano N			Do ano N-1			Do ano N-2			
Vendas			1301			1302			1303			
Prestações de serviços e outros rendimentos			1304			1305			1306			
			SOMA									
C RENDIMENTOS DE ANOS ANTERIORES INCLuíDOS NO QUADRO 4												
C.1 RENDIMENTOS DE ANOS ANTERIORES (N.º 1 DO ARTIGO 74.º DO CIRS)												
NIF da entidade pagadora	Ano a que respeitam os rendimentos	Campos do Quadro 4	Rendimentos	N.º anos	NIF da entidade pagadora	Ano a que respeitam os rendimentos	Campos do Quadro 4	Rendimentos	N.º anos			

A tributação sobre o património e o rendimento de imóveis em Portugal – um estudo comparativo sobre rendimentos prediais

C.2 RENDIMENTOS DE ANOS ANTERIORES - OPÇÃO PELO REGIME DO N.º 3 DO ARTIGO 74.º DO CIRS											
NIF da entidade pagadora		Ano a que respeitam os rendimentos	Campos do Quadro 4	Rendimentos	Retenções na fonte	NIF da entidade pagadora		Ano a que respeitam os rendimentos	Campos do Quadro 4	Rendimentos	Retenções na fonte
				- - -	- - -					- - -	- - -
D IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS COM GASTOS PREVISTOS NO ART.º 41.º DO CIRS											
Identificação matricial dos prédios					Valor dos gastos						
Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração/Secção	Parte %	Rendimentos profissionais, comerciais e industriais		Rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários				
					1351	- - -	1352	- - -	- - -	- - -	
E CONTRIBUIÇÕES FINANCEIRAS DOS PROPRIETÁRIOS E PRODUTORES FLORESTAIS ADERENTES A UMA ZONA DE INTERVENÇÃO FLORESTAL E ENCARGOS SUPOSTADOS COM OPERAÇÕES DE DEFESA DA FLORESTA											
Contribuições financeiras destinadas ao fundo comum (n.º 12 a 14 do art.º 59.º-D do EBF)							1371	- - -	- - -	- - -	
Encargos suportados com operações de defesa da floresta (n.º 12 e 14 do artigo 59.º-D do EBF)							1372	- - -	- - -	- - -	
F ALOJAMENTO LOCAL - ESTABELECIMENTOS LOCALIZADOS EM ÁREA DE CONTENÇÃO											
1 - Tendo auferido rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento, indique se os mesmos foram auferidos em estabelecimentos localizados em áreas de contenção Sim <input type="checkbox"/> 01 Não <input type="checkbox"/> 02											
2 - Se assinalou o campo 01 (SIM), indique:											
Área de contenção		Rendimento		Área de contenção		Rendimento		Área de contenção		Rendimento	
1381		- - -		1382		- - -		1383		- - -	
14 CESSAÇÃO DA ATIVIDADE / NÃO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE											
Cessou a atividade? Sim <input type="checkbox"/> 01 Não <input type="checkbox"/> 02 Em caso afirmativo indique a data: Ano <input type="text"/> Mês <input type="text"/> Dia <input type="text"/>											
No ano a que respeita a declaração ocorreu a transmissão da totalidade do património afeto ao exercício de atividade empresarial e profissional para a realização de capital social nos termos do art.º 38.º do CIRS? Sim <input type="checkbox"/> 04 Não <input type="checkbox"/> 05											
Se preencheu o campo 04, identifique a sociedade beneficiária:											
NIF Português		País		Número fiscal (UE ou EEE)							
No ano a que respeita a declaração não exerceu atividade nem obteve rendimentos da categoria B <input type="checkbox"/> 06											
15 ALOJAMENTO LOCAL - OPÇÃO PELA TRIBUTAÇÃO DE ACORDO COM AS REGRAS ESTABELECIDAS PARA A CATEGORIA F											
1 - Tendo auferido rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento, opta pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F? Sim <input type="checkbox"/> 01 Não <input type="checkbox"/> 02											
2 - Se assinalou o campo 01 (Sim), preencha os quadros 15.1 a 15.3:											
15.1 RENDIMENTOS OBTIDOS											
Identificação matricial dos prédios					Rendimento						
Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração								
15001					-	-	-	-	-	-	-
15002					-	-	-	-	-	-	-
15003					-	-	-	-	-	-	-
15004					-	-	-	-	-	-	-
15005					-	-	-	-	-	-	-
SOMA					-	-	-	-	-	-	-
15.2 GASTOS SUPOSTADOS E PAGOS											
Campo Q15.1	Conservação e manutenção	Condomínio	Imposto municipal sobre imóveis	Imposto do selo	Taxas autárquicas	Outros					
15101	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
15102	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
15103	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
SOMA					- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
15.3 INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR											
A IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS OU OBJETO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO											
Mencione os campos do quadro 15.1 respeitantes a imóveis recuperados ou objeto de ações de reabilitação com comprovação emitida por entidade competente, nos termos dos n.ºs 6 e 23 do art.º 71.º do EBF:											
01	02	03	04	05							
B OPÇÃO PELO ENGOBAMENTO											
1 - Opta pelo engobamento dos rendimentos indicados no quadro 15.1? Sim <input type="checkbox"/> 01 Não <input type="checkbox"/> 02											

A tributação sobre o património e o rendimento de imóveis em Portugal – um estudo comparativo sobre rendimentos prediais

16 DEDUÇÃO À COLETA – ADICIONAL AO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS [alínea l) do n.º 1 do art.º 78.º do CIRS]							
1 - Se no ano a que respeita a declaração foi liquidado Adicional ao IMI relativamente a imóveis que originaram rendimentos obtidos no âmbito de atividades de arrendamento ou hospedagem, indique:							
Identificação matricial dos prédios					Valor Patrimonial Tributário		
Freguesia (código)		Tipo	Artigo		Fração		
18001							
18002							
SOMA							
2 - Valor total da liquidação do Adicional ao IMI					16101		
3 - Valor tributável total de todos os prédios urbanos de que é proprietário e sobre os quais incidiu o Adicional ao IMI					16102		
17 DESPESAS E ENCARGOS (N.ºs 2 e 13 DO ART.º 31.º DO CIRS)							
A DESPESAS E ENCARGOS PREVISTOS NO N.º 2 E NAS ALÍNEAS a) E f) DO N.º 13 DO ART.º 31.º DO CIRS							
Natureza					Valor		
17001	Contribuições obrigatórias para regimes de proteção social						
17002	Importações ou aquisições intracomunitárias de bens e serviços relacionados com a atividade						
SOMA							
B IDENTIFICAÇÃO DAS ENTIDADES A QUEM FORAM PAGAS CONTRIBUIÇÕES OBRIGATÓRIAS PARA REGIMES DE PROTEÇÃO SOCIAL							
Campo Q 17A		NIF entidade		Valor		Campo Q 17A	
17021					17022		
C DESPESAS E ENCARGOS PREVISTOS NAS ALÍNEAS b), c) E e) DO N.º 13 DO ART.º 31.º DO CIRS							
Em alternativa aos valores comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), pretende declarar as despesas com pessoal, rendas de imóveis e outras despesas relacionadas com a atividade? Sim <input type="checkbox"/> 01 Não <input type="checkbox"/> 02							
Se assinalou o campo 01 (sim) deve preencher o quadro seguinte, inscrevendo <b>todas as despesas e encargos suportados</b> , incluindo aqueles cujos valores são iguais aos comunicados à AT. <b>Note-se que ao exercer esta opção apenas serão consideradas as despesas e encargos inscritos neste quadro.</b>							
Natureza					Valor		
17051	Despesas com pessoal e encargos a título de remunerações						
17052	Rendas de imóveis afetas à atividade empresarial ou profissional						
17053	Outras despesas com a aquisição de bens e prestações de serviços relacionadas com a atividade - AFETAS PARCIALMENTE À ATIVIDADE						
17054	Outras despesas com a aquisição de bens e prestações de serviços relacionadas com a atividade - AFETAS TOTALMENTE À ATIVIDADE						
SOMA							
D RENDAS DE IMÓVEIS AFETAS À ATIVIDADE EMPRESARIAL OU PROFISSIONAL							
Campo Q 17C		NIF anfitrião		Valor		Afeção	
						Parcial Total	
17071						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17072						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18 MAIS-VALIAS RESULTANTES DE INDEMNIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS POR INCÊNDIOS FLORESTAIS							
Se obteve mais-valias nas condições previstas no artigo 158.º da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e pretende reinvestir o respetivo valor de realização, indique:							
			Intenção de reinvestimento		Concretização do reinvestimento		
			Valor de realização	Mais-valias apuradas	Valor no ano		
18001	Ativos fixos tangíveis						
18002	Propriedades de investimento						
18003	Ativos biológicos não consumíveis						

## INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO

### ANEXO B

Destina-se a declarar rendimentos empresariais e profissionais (categoria B), ainda que sujeitos a tributação autónoma, tal como são definidos no artigo 3.º do Código do IRS, que devam ser tributados segundo o regime simplificado, bem como os decorrentes de atos isolados e os referidos no n.º 3 do artigo 38.º do mesmo diploma.

#### QUEM DEVE APRESENTAR O ANEXO B

O titular de rendimentos tributados na categoria B (rendimentos empresariais e profissionais), o cabeça-de-casal ou administrador de herança indivisa que produza rendimentos dessa categoria, nas seguintes situações:

- Quando se encontre abrangido pelo regime simplificado (inclui a opção de tributação pelas regras da categoria A);
- Quando os rendimentos resultem da prática de ato isolado tributado na categoria B;
- Quando forem obtidos ganhos resultantes da transmissão onerosa de partes de capital a que se refere o n.º 3 do artigo 38.º do Código do IRS;
- Quando forem obtidos apoios decorrentes de medidas de carácter excecional no âmbito da pandemia COVID 19.

Este anexo é individual e, em cada um, apenas podem constar os elementos respeitantes a um titular, devendo observar-se o seguinte:

- i) No caso de o titular ser o sujeito passivo (sujeito passivo A ou sujeito passivo B), deve incluir no respetivo anexo B a totalidade dos rendimentos obtidos em território português;
- ii) No caso de o titular dos rendimentos ser um dependente que integre o agregado familiar (incluindo afilhados civis e dependentes em guarda conjunta sem residência alternada):
  - Tratando-se de sujeitos passivos casados ou unidos de facto a que seja aplicável o regime de tributação separada (quando foi assinalado o campo 02 do quadro 5A do rosto da declaração), no correspondente anexo B a incluir na declaração de cada um dos sujeitos passivos deve incluir-se metade dos rendimentos auferidos pelo dependente;
  - Nos demais casos, no anexo B referente aos rendimentos do titular dependente, deve incluir-se a totalidade dos rendimentos por aquele obtidos.
- iii) No caso de o titular dos rendimentos ser um dependente em guarda conjunta e existir residência alternada estabelecida em acordo de regulação do exercício das responsabilidades parentais, em vigor no último dia do ano a que o imposto respeita, e que a mesma tenha sido comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira no Portal das Finanças, até 15 de fevereiro do ano seguinte, devem os rendimentos ser divididos em partes iguais e incluídos em cada uma das declarações dos sujeitos passivos que exercem em comum as responsabilidades parentais, quer o dependente em guarda conjunta integre, ou não, o agregado familiar do sujeito passivo.

**Quando os rendimentos da categoria B forem obtidos fora do território português, devem ser mencionados no anexo J.**

Nesta situação, o anexo B também deve ser apresentado, apenas com os quadros 1, 3, 13B e 14 preenchidos, sendo, também neste caso, aplicável o disposto no parágrafo anterior para as situações em que o titular dos rendimentos é um dependente que integra o agregado familiar.

A obrigação de apresentação deste anexo manter-se-á enquanto não for declarada a cessação de atividade ou não transitar para o regime de contabilidade organizada.

#### COMO DEVE SER APRESENTADO O ANEXO B

A declaração que integre o anexo B deve ser enviada por transmissão eletrónica de dados (Internet) no prazo estabelecido no n.º 1 do artigo 60.º do Código do IRS, sem prejuízo da aplicação de outros prazos nas situações expressamente previstas na lei.

#### QUADRO 1 - REGIME SIMPLIFICADO / ATO ISOLADO

##### NATUREZA DOS RENDIMENTOS

Os campos 01 e 02 não podem ser assinalados simultaneamente.

**Campo 01** - É assinalado por quem exerce a atividade e está abrangido pelo regime simplificado, ainda que o titular dos rendimentos opte pela aplicação das regras da categoria A.

**Campo 02** - É assinalado se a totalidade do rendimento declarado no quadro 4 for proveniente de ato isolado e ainda, quando forem obtidos os ganhos resultantes da transmissão onerosa, qualquer que seja o seu título, de partes de capital recebidas em contrapartida da transmissão da totalidade do património afeto ao exercício de uma atividade empresarial e profissional, quando tenham decorrido menos de 5 anos após a data da transmissão do património (artigo 38.º, n.º 3, e artigo 10.º-A, n.ºs 1 e 3, ambos do Código do IRS).

**Campos 03 e 04** - Deve ser assinalado o campo correspondente à natureza dos rendimentos declarados. Se o titular dos rendimentos exercer simultaneamente as atividades agrupadas nos campos 03 e 04, deverá assinalar os dois campos, identificando as atividades, através dos respetivos códigos, nos campos 07, 08 e 09 do quadro 3A.

#### QUADRO 3 - IDENTIFICAÇÃO DO(S) SUJEITO(S) PASSIVO(S)

A identificação dos sujeitos passivos (**campos 01 e 02**) deve respeitar a posição assumida para cada um nos quadros 3 e 5A (no caso de opção pela tributação conjunta) do rosto da declaração modelo 3.

#### QUADRO 3A - IDENTIFICAÇÃO DO TITULAR DOS RENDIMENTOS

**Campo 05** - Destina-se à identificação fiscal do titular dos rendimentos declarados (sujeito passivo A, sujeito passivo B ou dependente).

**Campo 06** - É reservado à identificação da herança indivisa, feita através da indicação do NIF que lhe foi atribuído, quando for assinalado o campo 03, não devendo, neste caso, ser preenchido o campo 05.

**Campo 07** - Deve ser inscrito o código da Tabela de Atividades prevista no artigo 151.º do Código do IRS, publicada pela Portaria n.º 1011/2001, de 21 de agosto e respetivas alterações, correspondente à atividade exercida. Caso se trate de atividade não prevista nessa Tabela, deve ser preenchido o campo 08 ou 09 com a indicação do Código CAE que lhe corresponda.

Podem ser simultaneamente preenchidos os campos 07, 08 e 09 se forem exercidas, pelo titular dos rendimentos, as diferentes atividades neles referidas.

#### QUADRO 3B - ESTABELECIMENTO ESTÁVEL

Neste quadro deve ser indicado se a atividade é exercida ou não através de estabelecimento estável, assinalando o campo 10 (Sim) ou o campo 11 (Não).

#### QUADRO 3C - REGIME FISCAL APLICÁVEL A EX-RESIDENTES (ARTIGO 12.º-A DO CIRS)

Os titulares dos rendimentos que reúnam os pressupostos e condições previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 12.º-A do Código do IRS, a saber:

- Tenham sido residentes em território português antes de 31-12-2015, caso se tenham tornado fiscalmente residentes em 2019 ou 2020, e antes de 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019, caso se tenham tornado fiscalmente residentes em 2021, 2022 e 2023, respetivamente;
- Não tenham sido considerados residentes em território português em qualquer um dos três anos anteriores;
- Voltem a ser fiscalmente residentes em território português em 2019, 2020, 2021, 2022 ou em 2023, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 16.º do Código do IRS;
- Não tenham solicitado a sua inscrição como residente não habitual;
- Tenham a sua situação tributária regularizada em cada um dos anos em que seja aplicável o regime de benefício fiscal.

e pretendam usufruir deste regime fiscal devem indicar, no campo 12, o ano em que se tornaram fiscalmente residentes em Portugal.

#### QUADRO 3D - REGIME FISCAL PREVISTO NOS N.ºs 9 E 10 DO ART.º 12.º DO CIRS

Os titulares de rendimentos da categoria B provenientes de contrato de prestação de serviços, incluindo atos isolados, que sejam estudantes considerados dependentes, nos termos do artigo 13.º do Código do IRS, que se encontrem a frequentar estabelecimento de ensino integrado no sistema nacional de educação ou reconhecidos como tendo fins análogos pelos ministérios competentes (Regime previsto no n.º 9 do artigo 12.º do Código do IRS), devem, preencher este quadro indicando se a Comunicação prevista no n.º 10 do artigo 12.º do Código do IRS foi, ou não, efetuada assinalando o campo 13 (Sim) ou o campo 14 (Não), respetivamente.

Caso tenha sido assinalado o campo 14 (Não) deve indicar a identificação fiscal do estabelecimento de ensino frequentado (campo 15), ou, em alternativa, o código do país (campo 16), de acordo com a tabela X constante das instruções de preenchimento do anexo J, se o estabelecimento de ensino frequentado se situar fora do território nacional.

Nesta situação, o estudante dependente deve conservar o documento comprovativo da frequência de estabelecimento de ensino oficial ou autorizado, para que possa ser disponibilizado à AT sempre que esta o solicite.

Caso tenha assinalado o campo 13 (Sim) e solicitado o pré-preenchimento, da declaração, não será necessário preencher os campos 15 ou 16.

#### QUADRO 3E – OPÇÃO PELO REGIME FISCAL DO ART.º 12.º-B DO CIRS – IRS JOVEM

Os rendimentos da categoria B auferidos por sujeito passivo entre os 18 e os 26 anos, que não seja considerado dependente, ficam parcialmente isentos de IRS, nos cinco primeiros anos de obtenção de rendimentos do trabalho, após o ano da conclusão do ciclo de estudos igual ou superior ao nível 4 do Quadro Nacional de Qualificações (QNQ), desde que estejam reunidos os seguintes pressupostos e condições:

- a) Tenham idade compreendida entre os 18 e os 26 anos, sendo esta idade estendida até aos 30 anos, inclusive, caso o ciclo de estudos concluído corresponda ao nível 8 do QNQ (doutoramento);
- b) Não tenham solicitado a sua inscrição como residente não habitual;
- c) Não usufruam do regime fiscal aplicável a ex-residentes (artigo 12.º-A do Código do IRS).

pelo que os sujeitos passivos que pretendam usufruir deste regime (anos de 2022 e seguintes) devem indicar, neste quadro, o ano em que o ciclo de estudos foi concluído e o correspondente nível de qualificação, do Quadro Nacional de Qualificações, bem como a identificação fiscal do estabelecimento de ensino onde os estudos foram concluídos, ou, em alternativa, o código do país, de acordo com a tabela X constante das instruções de preenchimento do anexo J, caso os referidos estudos tenham sido concluídos fora do território nacional.

Para efeitos de preenchimento da coluna "Nível de qualificação do QNQ", devem ser utilizados os códigos constantes da tabela seguinte:

CÓDIGOS	Nível de qualificação do QNQ
01	Nível 4 – Ensino secundário obtido por percursos de dupla certificação ou ensino secundário vocacionado para prosseguimento de estudos de nível superior acrescido de estágio profissional – mínimo de 6 meses
02	Nível 5 – Qualificação de nível pós-secundária não superior com créditos para prosseguimento de estudos de nível superior
03	Nível 6 – Licenciatura
04	Nível 7 – Mestrado
05	Nível 8 – Doutoramento

#### QUADRO 4 - RENDIMENTOS BRUTOS OBTIDOS EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS

Devem ser declarados os **rendimentos brutos**, quer sejam provenientes de atos isolados, dos ganhos a que se refere o n.º 3 do artigo 38.º do Código do IRS, ou do exercício de atividades profissionais ou empresariais, os quais serão indicados nos quadros 4A ou 4B, bem como os acréscimos ao rendimento que devem ser declarados no quadro 4C.

Os titulares **deficientes** com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60% deverão, igualmente, declarar o **total** dos rendimentos brutos auferidos, sendo a parte dos rendimentos excluída de tributação (artigo 56.º-A do Código do IRS) considerada automaticamente na liquidação do imposto.

De igual modo, os titulares que tenham preenchido o **Q3C ou o Q3D ou Q3E**, devem declarar o valor total dos rendimentos auferidos, sendo a parte excluída de tributação (artigo 12.º-A ou n.º 9 do artigo 12.º ou artigo 12.º-B, todos do Código do IRS, respetivamente) considerada automaticamente na liquidação.

A determinação do rendimento tributável cabe, exclusivamente, à Autoridade Tributária e Aduaneira, a qual aplicará os coeficientes previstos no n.º 1, bem como as regras definidas no n.º 13 e seguintes, todos do artigo 31.º do Código do IRS, para efeitos da determinação do rendimento líquido.

Caso seja efetuada a opção pelas regras da categoria A, não haverá lugar à aplicação dos coeficientes antes referidos e são consideradas as despesas declaradas, no quadro 7A, nas condições e limites previstos nos artigos 25.º e 27.º do Código do IRS.

Caso os titulares de rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento exerçam, no quadro 15, a opção pela tributação destes rendimentos de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F, não há lugar à aplicação do respetivo coeficiente aos rendimentos identificados no campo 417 do quadro 4A, sendo a sua tributação efetuada de acordo com os elementos constantes daquele quadro 15.

Consideram-se **rendimentos provenientes de ato isolado** os que não resultem de uma prática previsível ou reiterada (n.º 3 do artigo 3.º do Código do IRS), sendo, neste caso, o rendimento líquido apurado nos seguintes termos (artigo 30.º do Código do IRS):

- i) Se o rendimento anual líquido for inferior ou igual a € 200 000,00, será aplicado o coeficiente que lhe corresponder;
- ii) Se o rendimento anual líquido for superior a € 200 000,00, serão considerados os encargos comprovadamente indispensáveis à sua obtenção de acordo com as regras aplicáveis no regime de contabilidade. Os encargos devem ser indicados no quadro 7A.

Na **transmissão onerosa de direitos reais sobre bens imóveis** o valor de realização a considerar será o valor de venda ou, se superior, o valor patrimonial definitivo que serviu de base para efeitos de IMT, ou que serviria caso não haja lugar a essa liquidação (artigo 31.º-A do Código do IRS). Neste caso, o valor da transmissão a considerar nos campos 401, 407 e 453 será o **valor patrimonial definitivo**, devendo ser preenchido também o quadro 8A ou o Q8C1.

Se o referido **valor patrimonial definitivo** vier a ser conhecido após o decurso do prazo legal da entrega da declaração e se for superior ao valor nesta declarado, a **declaração de substituição** deve ser apresentada durante o **mês de janeiro** do ano seguinte (n.º 2 do artigo 31.º-A do Código do IRS).

#### QUADRO 4A - RENDIMENTOS PROFISSIONAIS, COMERCIAIS E INDUSTRIAIS

Devem ser incluídos os rendimentos brutos decorrentes do exercício de atividades profissionais, comerciais e industriais, ou de atos isolados dessa natureza, tal como são definidos nos artigos 3.º e 4.º do Código do IRS e, bem assim, os **ajustamentos** que, no ano em que ocorra a alteração do regime de tributação, se afigurem necessários para evitar a dupla tributação de rendimentos ou a sua não tributação, em conformidade com o disposto no n.º 8 do artigo 3.º do Código do IRS.

**Campo 402** – Apenas para declarações dos anos de imposto de 2015 e 2016. Destina-se à indicação dos rendimentos de prestação de serviços de atividades hoteleiras e similares, restauração e bebidas, incluindo aquelas que se desenvolvam no âmbito da atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento.

**Campo 403** - Destina-se à indicação dos rendimentos auferidos no exercício, por conta própria, de qualquer atividade de prestação de serviços que tenha enquadramento na alínea b) do n.º 1 do artigo 3.º do Código do IRS, independentemente de a atividade exercida estar classificada de acordo com a Classificação Portuguesa de Atividades Económicas (CAE), do Instituto Nacional de Estatística, ou de acordo com os códigos na tabela de atividades prevista no artigo 151.º do Código do IRS e aprovada pela

## A tributação sobre o património e o rendimento de imóveis em Portugal – um estudo comparativo sobre rendimentos prediais

Portaria n.º 1011/2001, de 21 de agosto e respetivas alterações, **mas com exclusão da atividade** com o código "1519 - Outros prestadores de serviços".

**Campo 404** - Destina-se à indicação das demais prestações de serviços não incluídas nos campos 403 e 415 a 417.

**Campo 405** - Destina-se à indicação dos valores respeitantes a rendimentos decorrentes da cedência ou utilização temporária de direitos da propriedade intelectual ou industrial ou da prestação de informações respeitantes a uma experiência adquirida no sector industrial, comercial ou científico, quando auferidos pelo seu titular originário, quando não abrangidos pelo artigo 58.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

**Campo 406** - Destina-se à indicação da **parte não isenta** dos rendimentos provenientes da propriedade intelectual abrangidos pelo artigo 58.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, a qual pode corresponder:

- a) A 50% dos rendimentos provenientes da propriedade literária, artística e científica, incluindo os provenientes da alienação de obras de arte de exemplar único e os provenientes das obras de divulgação pedagógica e científica, desde que esse montante não ultrapasse € 10 000,00; **ou**
- b) Quando o montante referido na alínea anterior exceder € 10 000,00, à parte dos rendimentos que exceda este montante.

Simultaneamente, no quadro 5 do anexo H deve inscrever-se o valor da parte isenta destes rendimentos, ou seja, 50% dos mesmos ou € 10 000,00, consoante se verifique, respetivamente, a situação da alínea a) ou da alínea b) do parágrafo anterior.

### Exemplos de preenchimento:

#### Exemplo 1:

Rendimentos da propriedade intelectual - € 80 000,00, dos quais € 75 000,00 estão abrangidos pelo disposto no n.º 1 do artigo 58.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

**Valores a declarar no anexo B - quadro 4:**

**Campo 405** - € 5 000,00

**Campo 406** - € 65 000,00 (correspondente à diferença entre o valor total dos rendimentos previstos e o valor isento, nos termos dos n.ºs 1 e 3 do artigo 58.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais) => € 75 000,00 - € 10 000,00 (valor isento)

**Valor a declarar no anexo H - quadro 5 / campo 501** - € 10 000,00

#### Exemplo 2:

Rendimentos da propriedade intelectual - € 40 000,00, dos quais € 15 000,00 estão abrangidos pelo disposto no artigo 58.º, n.º 1, do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

**Valores a declarar no anexo B - quadro 4:**

**Campo 405** - € 25 000,00

**Campo 406** - € 7 500,00 (correspondente a 50% dos rendimentos previstos no n.º 1 do artigo 58.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais) => € 15 000,00 x 0,5 (valor isento)

**Valor a declarar no anexo H - quadro 5 / campo 501** - € 7 500,00

**Campo 407** - Destina-se à indicação do saldo positivo entre as mais e as menos-valias apuradas no âmbito das atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, definidas nos termos do artigo 46.º do Código do IRC, **incluindo** as resultantes da transferência para o património particular dos empresários de quaisquer bens afetos ao ativo da empresa e as decorrentes de operações previstas no n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS quando imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais.

Não devem ser mencionadas, neste campo, as mais-valias resultantes de indemnizações auferidas, no âmbito de contratos de seguro, como compensação dos danos causados pelos incêndios florestais ocorridos em Portugal continental, nos dias 17 a 24 de junho e 15 e 16 de outubro de 2017, desde que o respetivo valor de realização seja reinvestido em ativos da mesma natureza até ao final do terceiro ano seguinte ao da realização da mais-valia. Nesta situação deve ser preenchido o quadro 18.

**Campo 408** - Destina-se à indicação de rendimentos decorrentes do exercício de atividades financeiras (CAE iniciado por 64, 65 ou 66) na Região Autónoma dos Açores, conforme Decisão da Comissão Europeia C (2002) 4487, de 11 de dezembro.

**Campo 409** - Destina-se à indicação dos rendimentos decorrentes de prestações de serviços efetuadas pelo sócio a uma sociedade de profissionais, abrangida pelo **regime de transparência fiscal** nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do Código do IRC.

**Campo 410** - Destina-se à indicação do **resultado positivo** de rendimentos prediais imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 3.º do Código do IRS e da atividade de arrendamento, quando haja opção pela respetiva tributação no âmbito da categoria B [alínea n) do n.º 1 do artigo 4.º do Código do IRS].

O resultado positivo dos rendimentos prediais corresponde ao resultado positivo que se apura mediante a dedução aos rendimentos prediais brutos das despesas e encargos previstos no artigo 41.º do Código do IRS, nos termos e condições aí definidos, os quais devem ser inscritos no quadro 13D, discriminados por prédio.

**Campo 411** - Destina-se à indicação de rendimentos de capitais imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 3.º do Código do IRS.

**Campo 412** - Destina-se à indicação de subsídios destinados à exploração, devendo ser declarado neste campo o valor dos subsídios à exploração recebidos no ano a que respeita a declaração.

Neste campo devem ainda ser considerados os apoios decorrentes de caráter excecional no âmbito da pandemia COVID 19, que pela sua natureza se enquadrem nas alíneas f) e g) do n.º 2 do artigo 3.º do Código do IRS (subsídios destinados à exploração), nomeadamente, os seguintes:

- Incentivo extraordinário à normalização da atividade empresarial – artigo 4.º do Decreto Lei n.º 27-B/2020, de 19 de junho;
- Compensação aos aquicultores pela suspensão ou redução temporárias da produção e das vendas – Portaria n.º 162-B/2020, de 30 de junho;
- Outros de idêntica natureza, não identificados anteriormente.

Considerando o exemplo constante das instruções referentes ao quadro 13A, o valor a declarar neste campo seria € 2 000,00.

**Campo 413** - Destina-se à indicação de subsídios ou subvenções não destinados à exploração, devendo ser declarado neste campo 1/5 do montante dos subsídios recebidos no ano a que a declaração respeita, bem como 1/5 dos montantes recebidos nos últimos quatro anos.

Neste campo devem ainda ser considerados os apoios decorrentes de caráter excecional no âmbito da pandemia COVID 19, que pela sua natureza se enquadrem nas alíneas f) e g) do n.º 2 do artigo 3.º do Código do IRS (subsídios ou subvenções não destinados à exploração), nomeadamente, os seguintes:

- Programa Adaptar – Decreto Lei n.º 20-G/2020, de 14 de maio;
- Apoio à retoma e dinamização da atividade dos feirantes e empresas de diversões itinerantes – alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º da Lei n.º 34/2020, de 13/8;
- Outros de idêntica natureza, não identificados anteriormente.

Considerando também o exemplo referente ao quadro 13A, o valor a declarar neste campo seria € 3 800,00, o qual corresponde ao somatório das seguintes parcelas:

- 1/5 x € 3 000,00 = € 600,00 relativo ao subsídio recebido em N-4
- 1/5 x € 4 000,00 = € 800,00 relativo ao subsídio recebido em N-3
- 1/5 x € 6 000,00 = € 1 200,00 relativo ao subsídio recebido em N-2
- 1/5 x € 1 000,00 = € 200,00 relativo ao subsídio recebido em N-1
- 1/5 x € 5 000,00 = € 1 000,00 relativo ao subsídio recebido em N

**Campo 414** - Destina-se à indicação dos restantes rendimentos da categoria B, designadamente as prestações de serviços que por força do artigo 4.º do Código do IRS sejam enquadráveis na alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º do mesmo Código, desde que não previstos nas alíneas a) a e), na primeira parte da alínea f) e na alínea g) do n.º 1 do artigo 31.º do mesmo diploma (ou seja, desde que não incluídos nos campos anteriores deste quadro).

Neste campo devem ainda ser considerados, os apoios decorrentes de caráter excecional no âmbito da

pandemia COVID 19, que pela sua natureza se enquadrem nas alíneas d) do n.º 2 do artigo 3.º do Código do IRS, nomeadamente, os seguintes:

- Apoio excecional à família (trabalhadores independentes) – artigo 24.º do Decreto Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março e posteriores alterações;
- Cessação temporária das atividades de pesca das embarcações polivalentes (compensação salarial) - Portaria n.º 112/2020, de 9 de maio;
- Cessação temporária das atividades de pesca de arrasto costeiro (compensação salarial) - Portaria n.º 113/2020, de 9 de maio;
- Cessação temporária das atividades de pesca com recurso a artes de cerco (compensação salarial) – Portaria n.º 114/2020, de 9 de maio;
- Apoio extraordinário e temporário, a título de compensação salarial, aos profissionais da pesca, - Decreto Lei n.º 20.º-B/2020, de 5 de maio;
- Apoio extraordinário aos trabalhadores de atividades itinerantes de diversão e restauração e aos profissionais de recintos de feiras e mercados – artigo 5.º da Lei n.º 34/2020, de 13 de agosto e ponto 2.4 da Resolução do Conselho de Ministros, de 6 de junho;
- Outros de idêntica natureza, não identificados anteriormente.

**Campo 415** – Destina-se à indicação dos rendimentos de prestação de serviços efetuadas no âmbito de atividades de restauração e bebidas (ano de 2017 e seguintes).

**Campo 416** - Destina-se à indicação dos rendimentos de prestação de serviços efetuadas no âmbito de atividades hoteleiras e similares, **com exceção** daquelas que se desenvolvam no âmbito da atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento (ano de 2017 e seguintes).

**Campo 417** – Destina-se à indicação dos rendimentos de prestações de serviços no âmbito da atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento (ano de 2017 e seguintes).

Os rendimentos auferidos no âmbito da atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de estabelecimentos de hospedagem (*hostel*) devem ser mencionados no campo 416, deste quadro 4A.

**Campo 418** – Destina-se à indicação dos rendimentos decorrentes de prestações de serviços efetuadas por sócios a sociedades nas quais, durante mais de 183 dias do ano a que respeita a declaração:

- a) O titular do rendimento detenha direta ou indiretamente, pelo menos 5% das respetivas partes de capital ou direitos de voto;
- b) O titular do rendimento, o cônjuge ou unido de facto e os ascendentes e descendentes destes detenham no seu conjunto, direta ou indiretamente, pelo menos 25% das respetivas partes de capital ou direitos de votos.

#### **QUADRO 4B - RENDIMENTOS AGRÍCOLAS, SILVÍCOLAS E PECUÁRIOS**

Devem ser indicados os rendimentos brutos decorrentes do exercício de atividades agrícolas, silvícolas e pecuárias ou de atos isolados dessa natureza, tal como são definidos no n.º 4 do artigo 4.º do Código do IRS e, bem assim, os **ajustamentos** que, no ano em que ocorra a alteração do regime de tributação, se afigurem necessários para evitar a dupla tributação de rendimentos ou a sua não tributação, em conformidade com o disposto no n.º 8 do artigo 3.º do Código do IRS.

**Campo 451** - Devem ser incluídas as vendas respeitantes às explorações agrícolas, silvícolas e pecuárias, **com exceção das que devam ser inscritas no campo 457** (vendas decorrentes de explorações silvícolas plurianuais).

**Campo 453** - Deve ser preenchido nos termos indicados nas instruções relativas aos campos 405, 406, 407 e 411.

**Campo 454** - Deve ser preenchido tendo por referência as instruções relativas ao campo 410.

**Campo 455** - Deve ser preenchido nos termos indicados nas instruções relativas ao campo 412.

**Campo 456** - Deve ser preenchido nos termos indicados nas instruções relativas ao campo 413.

**Campo 457** - Destina-se à indicação dos rendimentos da categoria B relativos a vendas decorrentes de explorações silvícolas plurianuais, os quais **não devem ser incluídos no campo 451**. A autonomização

destes rendimentos destina-se a dar cumprimento ao disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 59.º-D do Estatuto dos Benefícios Fiscais, ou seja, à determinação da taxa do IRS aplicável aos mesmos rendimentos. Sempre que o valor inscrito neste campo seja superior a € 200 000 e este anexo se destine a declarar rendimentos provenientes de ato isolado, deve ser preenchido o quadro 7E.

**Campo 459** – Destina-se à indicação dos rendimentos decorrentes de prestações de serviços efetuadas por sócios a sociedades nas quais, durante mais de 183 dias do ano a que respeita a declaração:

- a) O titular do rendimento detenha direta ou indiretamente, pelo menos 5% das respetivas partes de capital ou direitos de voto;
- b) O titular do rendimento, o cônjuge ou unido de facto e os ascendentes e descendentes destes detenham no seu conjunto, direta ou indiretamente, pelo menos 25% das respetivas partes de capital ou direitos de votos.

**Campo 458** - Destina-se à indicação dos restantes rendimentos de atividades agrícolas, silvícolas e pecuárias não incluídos nos campos anteriores.

Neste campo devem ainda ser considerados, os apoios decorrentes de caráter excecional no âmbito da pandemia COVID 19, que pela sua natureza se enquadrem nas alíneas d) do n.º 2 do artigo 3.º do Código do IRS, nomeadamente, os seguintes:

- Apoio excecional à família (trabalhadores independentes) – artigo 24.º do Decreto Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março e posteriores alterações;
- Cessação temporária das atividades de pesca das embarcações polivalentes (compensação salarial) - Portaria n.º 112/2020, de 9 de maio;
- Cessação temporária das atividades de pesca de arrasto costeiro (compensação salarial) - Portaria n.º 113/2020, de 9 de maio;
- Cessação temporária das atividades de pesca com recurso a artes de cerco (compensação salarial) – Portaria n.º 114/2020, de 9 de maio;
- Apoio extraordinário e temporário, a título de compensação salarial, aos profissionais da pesca, - Decreto Lei n.º 20.º-B/2020, de 5 de maio;
- Apoio extraordinário aos trabalhadores de atividades itinerantes de diversão e restauração e aos profissionais de recintos de feiras e mercados – artigo 5.º da Lei n.º 34/2020, de 13 de agosto e ponto 2.4 da Resolução do Conselho de Ministros, de 6 de junho;
- Outros de idêntica natureza, não identificados anteriormente.

#### QUADRO 4C - ACRÉSCIMOS AO RENDIMENTO

**Campo 481** - Destina-se a indicar o valor da parte da mais-valia não incluída no lucro tributável por aplicação do regime previsto no artigo 48.º do Código do IRC, em sede do regime da contabilidade, às situações de não concretização do reinvestimento até ao fim do 2.º período de tributação seguinte ao da realização (artigo 31.º, n.º 6, do Código do IRS).

O valor inscrito neste quadro **não** deverá estar majorado em 15%, sendo considerado automaticamente na liquidação do imposto.

O valor inscrito neste campo **não** deverá ser mencionado nos quadros 4A e 4B.

**Campo 482** – Este campo destina-se a dar cumprimento ao disposto no n.º 10 do artigo 3.º do Código do IRS, nos termos do qual *“No caso de transferência para o património particular do sujeito passivo de bens imóveis que tenham estado afetos à sua atividade empresarial e profissional com determinação dos rendimentos com base na contabilidade, quando tenham sido praticadas depreciações ou imparidades, os correspondentes gastos fiscalmente aceites durante o período em que o imóvel esteve afeto à atividade devem ser acrescidos, em frações iguais, ao rendimento do ano em que ocorra a transferência e em cada um dos três anos.”*

Assim, no caso de transferência para o património particular de imóveis afetos à atividade empresarial e profissional e caso sobre aqueles tenham sido praticadas depreciações ou imparidades aceites fiscalmente como gastos (o que se verificará caso o sujeito passivo tenha em anos anteriores estado abrangido pelo regime da contabilidade organizada), deve no ano da transferência e em cada um dos três anos seguintes inscrever neste campo 1/3 do valor dos gastos antes referidos.

#### QUADRO 5 - OPÇÃO PELA APLICAÇÃO DAS REGRAS DA CATEGORIA A

Este quadro destina-se à formalização da opção da tributação pelas regras da categoria A, no ano a que

respeita a declaração. Esta opção pode ser exercida quando a totalidade dos rendimentos auferidos e declarados nos quadros 4A e 4B **resulte de serviços prestados a uma única entidade**, exceto tratando-se de prestações de serviços efetuadas por um sócio a uma sociedade abrangida pelo regime da transparência fiscal e o titular dos rendimentos não tenha optado pelo regime da contabilidade organizada ou não resultem da prática de ato isolado.

As despesas previstas nos artigos 25.º e 27.º do Código do IRS devem ser indicadas no quadro 7A.

#### **QUADRO 6 - RETENÇÕES NA FONTE E PAGAMENTOS POR CONTA**

**Campos 601 e 602** - Devem ser indicados os rendimentos ilíquidos (incluindo adiantamentos) que foram sujeitos a retenção, bem como as retenções na fonte que sobre eles foram efetuadas no ano a que respeita a declaração.

Caso tenha sido preenchido o Q3C, os rendimentos a indicar, no campo 601, devem corresponder ao valor total dos mesmos, incluindo a parte excluída de tributação.

**Campo 603** - Deve ser declarado o valor total dos pagamentos por conta efetuados durante o ano.

**Campos 604 a 611** - Sempre que se indiquem valores de retenções no campo 602, deve proceder-se à identificação das entidades que efetuaram as retenções através da indicação dos respetivos números de identificação fiscal e à indicação dos valores retidos.

#### **QUADRO 7 – ENCARGOS EM CASO DE OPÇÃO PELA APLICAÇÃO DAS REGRAS DA CATEGORIA A OU EM CASO DE ATO ISOLADO DE VALOR SUPERIOR A € 200.000**

Este quadro é de utilização exclusiva pelos sujeitos passivos que tenham optado pela tributação segundo as regras estabelecidas para a categoria A (campo 03 do quadro 5 assinalado) ou este anexo se destine a declarar rendimentos provenientes de ato isolado (campo 02 do quadro 1 assinalado) de valor superior a € 200.000.

Os campos 701 a 710 só podem ser preenchidos se o campo 03 do quadro 5 estiver assinalado e os campos 711 a 722 só podem estar preenchidos se o campo 02 do quadro 1 estiver assinalado e o valor declarado no quadro 4 for superior a € 200.000.

#### **QUADRO 7A - NATUREZA**

**Campo 701** - Destina-se a inscrever os montantes comprovadamente suportados com contribuições obrigatórias para regimes de proteção social, conexas com as atividades a que se refere o n.º 2 do artigo 31.º do Código do IRS.

A utilização deste campo determina o preenchimento do quadro 7B.

**Campo 709** - Destina-se a inscrever as importâncias despendidas pelos sujeitos passivos que desenvolvam profissões de desgaste rápido (praticantes desportivos, mineiros e pescadores), na constituição de seguros de doenças, de acidentes pessoais e de vida que garantam exclusivamente os riscos de morte, invalidez ou reforma por velhice, nos termos do n.º 1 do artigo 27.º do Código do IRS, neste último caso desde que o benefício seja garantido após os 55 anos de idade, desde que os mesmos não garantam o pagamento e este se não verifique, nomeadamente, por resgate ou adiantamento de qualquer capital em dívida durante os primeiros cinco anos, com o limite de cinco vezes o valor do IAS (n.º 1 do artigo 27.º do Código do IRS).

A utilização deste campo determina o preenchimento do quadro 7C.

**Campo 713** (aplicável aos anos de 2015 a 2017) - Devem ser mencionados os gastos efetivamente suportados e pagos (**documentalmente comprovados**) no ano pelo sujeito passivo, nomeadamente os que digam respeito a conservação e manutenção do prédio, a despesas de condomínio, a impostos e taxas autárquicas, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração. O valor do imposto municipal sobre imóveis a mencionar é o que foi pago no ano a que os rendimentos respeitam.

Caso o sujeito passivo arrende parte de prédio suscetível de utilização independente, os encargos a deduzir são imputados de acordo com o respetivo valor patrimonial tributário ou, na falta deste, na proporção da área utilizável de tal parte na área total utilizável do prédio.

Os gastos relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, que tenham sido suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento, **aplicam-se apenas aos gastos realizados após 1 de janeiro de 2015**.

A utilização deste campo determina o preenchimento do quadro 7D.

**QUADRO 7B - IDENTIFICAÇÃO DAS ENTIDADES A QUEM FORAM PAGAS CONTRIBUIÇÕES OBRIGATÓRIAS PARA REGIMES DE PROTEÇÃO SOCIAL**

Deve ser indicado o NIF das entidades a quem foram pagas contribuições obrigatórias para regimes de proteção social, bem como as respetivas importâncias.

**QUADRO 7C - IDENTIFICAÇÃO DAS ENTIDADES A QUEM FORAM PAGOS PRÉMIOS DE SEGUROS DE PROFISSÕES DE DESGASTE RÁPIDO**

Este quadro destina-se a identificar as entidades a quem foram pagos prémios de seguros de profissões de desgaste rápido declarados no campo 709 do quadro 7A.

**Coluna Profissão/Código**

Deve identificar a profissão de desgaste rápido, de acordo com os códigos constantes da tabela seguinte:

CÓDIGOS	PROFISSÕES DE DESGASTE RÁPIDO
01	Praticantes desportivos
02	Mineiros
03	Pescadores

**Coluna País e Número fiscal (UE ou EEE)**

Caso as entidades a quem foram pagos os prémios de seguros, no âmbito de profissões de desgaste rápido, se encontrem registadas em países que pertençam à União Europeia ou ao Espaço Económico Europeu, deve ser indicado o código desse país, de acordo com a tabela constante das instruções de preenchimento do Q8B do rosto da declaração modelo 3, bem como o respetivo número de identificação fiscal.

**QUADRO 7D - IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS COM GASTOS PREVISTOS NO ARTIGO 41.º DO CIRIS (aplicável aos anos de 2015 a 2017)**

Devem ser identificados os prédios relativamente aos quais foram imputados gastos declarados no campo 713 do quadro 7A. Em cada linha deverá ser inscrito apenas um prédio, observando-se o seguinte, quanto à sua identificação matricial:

- A identificação da **freguesia** deve ser efetuada através da inscrição do respetivo código composto por seis dígitos. Este código consta nos Documentos de Cobrança do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- A identificação do **tipo** de prédio deve efetuar-se através da inscrição das seguintes letras:  
U - Urbano;  
R - Rústico.
- A identificação do **artigo** deve efetuar-se através da inscrição do respetivo número;
- Na coluna destinada à identificação da **fração** não pode ser indicada, por cada campo, mais do que uma fração, mesmo que respeitem ao mesmo artigo matricial, devendo, neste caso, proceder-se à sua discriminação, indicando por cada fração o valor dos rendimentos que lhe é imputável.

**QUADRO 7E - GASTOS IMPUTADOS A EXPLORAÇÕES SILVÍCOLAS PLURIANUAIS**

Deve indicar-se no **campo 781** o número de anos ou fração a que respeitem os gastos imputados ao rendimento indicado no campo 457, do quadro 4B, desde que superior a € 200 000 e este anexo se destine a declarar rendimentos provenientes de ato isolado

**QUADRO 8 – ALIENAÇÃO/DESAFETAÇÃO E/OU AFETAÇÃO DE DIREITOS REAIS SOBRE BENS**

#### IMÓVEIS

##### QUADRO 8A – ALIENAÇÃO/DESAFETAÇÃO E/OU AFETAÇÃO DE BENS IMÓVEIS (ANOS 2020 E ANTERIORES) E APLICAÇÃO REGIME TRANSITÓRIO PREVISTO NO ART.º 369.º DA LEI N.º 75-B/2020, DE 31/12 – ANOS DE 2021 E SEGUINTE

Neste quadro deve indicar se houve:

- alienação/desafetação e/ou afetação de imóveis, se a declaração respeitar aos anos de 2020 ou anteriores; ou
- alienação/desafetação de imóveis, caso tenha sido exercida a opção prevista no n.º 2 do artigo 369.º da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro, na declaração relativa ao ano de 2021 (quadro 8B preenchido), se a declaração respeitar aos anos de 2021 e seguintes.

Caso tenha assinalado os campos 01 ou 03 (Sim), identifique os prédios e respetivos valores no quadro, mencionando os seguintes códigos:

CÓDIGOS	MOTIVO
01	Alienação onerosa de imóvel que não deva ser mencionado com o código 06
06	Alienação onerosa de imóvel adquirido para o património particular e posteriormente afeto a atividade empresarial ou profissional
02	Afetação de imóvel do património particular a atividade empresarial ou profissional, que não deva ser mencionado com o código 03
03	Afetação de imóvel habitacional do património particular a atividade empresarial ou profissional
04	Desafetação (restituição ao património particular) de imóvel habitacional que seja afeto à obtenção de rendimentos da categoria F
05	Desafetação (restituição ao património particular) de bem imóvel que não deva ser mencionado com o código 04

Nos casos em que o valor de realização a considerar relativamente à alienação de direitos reais sobre bens imóveis nos quadros 4A ou 4B seja o **valor patrimonial definitivo** considerado para efeitos de IMT, por ser **superior ao valor de venda**, deve ser preenchida também a coluna "Valor Definitivo", devendo, ainda, assinalar-se a circunstância de ter havido ou não recurso nos termos do artigo 139.º do Código do IRC.

Para identificação dos prédios devem ser observadas as instruções respeitantes ao quadro 7D.

##### QUADRO 8B – REGIME TRANSITÓRIO PREVISTO NO ART.º 369.º DA LEI N.º 75-B/2020, DE 31/12 – ANO DE 2021

Este quadro deve ser preenchido, na **declaração** relativa ao ano de **2021**, e destina-se a indicar se em 1 de janeiro de 2021 existiam ou não imóveis afetos a atividade empresarial e profissional e, em caso afirmativo, se se pretende, ou não, optar pelo regime transitório previsto no n.º 2 do artigo 369.º da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro.

Caso existissem imóveis na situação antes referida [campo 05 (Sim)] e se pretenda optar pelo regime previsto na norma antes referida [campo 07 (Sim)], deve identificar os prédios e as respetivas datas de afetação, mencionando os seguintes códigos:

CÓDIGOS	MOTIVO
01	Afetação de imóvel do património particular a atividade empresarial ou profissional, que não deva ser mencionado com o código 02
02	Afetação de imóvel habitacional do património particular a atividade empresarial ou profissional

Para identificação dos prédios devem ser observadas as instruções respeitantes ao quadro 7D.

**QUADRO 8C – ALIENAÇÃO/DESAFETAÇÃO E/OU AFETAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - ANOS 2021 e SEGUINTE**

Este quadro apenas deve ser preenchido nas declarações respeitantes aos anos de 2021 e seguintes.

Note-se, no entanto, que se na declaração respeitante ao ano de 2021 o imóvel alienado/desafetado tiver sido identificado como estando afeto a atividade empresarial e profissional em 1 de janeiro de 2021 e tiver sido assinalada a opção pelo regime transitório previsto no n.º 2 do artigo 369.º da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro (caso em que o imóvel foi identificado no Q8B daquela declaração), a alienação não deve ser declarada neste quadro, devendo ser indicada no Q8A.

**QUADRO 8C.1 – ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

Neste quadro deve indicar se houve alienação de imóveis.

Caso tenha assinalado o C09 (Sim) identifique os prédios e indique os respetivos valores.

Quando o valor de realização a considerar relativamente à alienação de direitos reais sobre bens imóveis nos quadros 4A ou 4B seja o **valor patrimonial definitivo** considerado para efeitos de IMT, por ser superior ao valor de venda, deve ser preenchida também a coluna "Valor Definitivo", devendo, ainda, assinalar-se a circunstância de ter havido ou não recurso nos termos do artigo 139.º do Código do IRC.

Para identificação dos prédios devem ser observadas as instruções respeitantes ao quadro 7D.

**QUADRO 8C.2 – DESAFETAÇÃO E/OU AFETAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

Neste quadro deve indicar se houve desafetação e/ou afetação de imóveis.

Caso tenha assinalado os campos 11 ou 13 (Sim), identifique os prédios e respetivas datas, mencionando os seguintes códigos:

CÓDIGOS	MOTIVO
01	Afetação de imóvel do património particular a atividade empresarial ou profissional
02	Desafetação (restituição ao património particular) de imóvel

Para identificação dos prédios devem ser observadas as instruções respeitantes ao quadro 7D.

**QUADRO 9 - MAIS-VALIAS - CONCRETIZAÇÃO DO REINVESTIMENTO DO VALOR DE REALIZAÇÃO (VALOR REINVESTIDO NO ANO N)**

Destina-se a indicar o valor das situações de concretização do reinvestimento até ao fim do 2.º período de tributação seguinte ao da realização, quando o sujeito passivo tenha beneficiado por força da remissão do artigo 32.º do Código do IRS da aplicação do regime previsto no artigo 48.º do Código do IRC, pelo que a diferença ou parte proporcional da diferença prevista no n.º 1 daquele artigo não foi incluída no lucro tributável.

Nos termos da alínea a) do artigo 6.º da Lei n.º 21/2021, de 20 de abril, a contagem do período de reinvestimento anteriormente referido fica suspensa durante os anos de 2020 e 2021.

**QUADRO 10 - PARTES SOCIAIS ADQUIRIDAS AO ABRIGO DO REGIME DE NEUTRALIDADE FISCAL**

**QUADRO 10A - ALIENAÇÃO DAS PARTES SOCIAIS (Artigo 38.º do CIRS) OU PERDA DA QUALIDADE DE RESIDENTE (Artigo 10.º-A, n.ºs 1 e 3, do CIRS)**

Destina-se a indicar se existiu a transmissão de partes sociais antes de decorridos 5 anos da data da transferência do património (n.º 3 do artigo 38.º do Código do IRS) e/ou a perda da qualidade de residente em território português, nos termos do artigo 10.º-A do Código do IRS.

**QUADRO 10B - MAIS OU MENOS-VALIAS DAS PARTES SOCIAIS (Artigo 38.º e artigo 10.º-A, n.º 1 e 3, do CIRS)**

Este quadro deve ser preenchido quando forem assinalados os campos 01 ou 03 do quadro 10A.

**Coluna "Entidade emitente"**

Deve indicar o NIF (Número de Identificação Fiscal) da entidade emitente das partes sociais, ou seja, da entidade para a qual foi transferido o património

**Coluna "Códigos"**

Nesta coluna deve ser indicado o motivo do preenchimento deste quadro utilizando os códigos da tabela seguinte:

CÓDIGOS	MOTIVO
01	Transferência da residência para fora do território português antes de decorridos 5 anos após a data da transferência do património
02	Alienação das partes sociais antes de decorridos 5 anos após a data da transferência do património

**Coluna "Número de títulos"**

Deve indicar o número de ações ou quotas da sociedade recebidas em contrapartida da transferência do património para a realização de capital social daquela sociedade.

**Coluna "% Capital social"**

Deve indicar a percentagem do capital social representada pelas ações ou quotas recebidas.

**Coluna "Realização"**

Deve indicar o ano e o mês em que ocorreu a alienação das partes sociais ou da transferência de residência para fora do território português, consoante o caso, e o valor de realização determinado de acordo com as regras estabelecidas no n.º 1 do artigo 10.º-A do Código do IRS.

**Coluna "Aquisição"**

Deve indicar o ano e o mês em que ocorreu a transferência do património para a realização do capital da sociedade e o valor de aquisição determinado de acordo com as regras estabelecidas no n.º 1 do artigo 10.º-A do Código do IRS.

**Coluna "Despesas e encargos"**

Deve indicar as despesas e encargos eventualmente suportados com a aquisição e/ou a alienação das partes sociais.

**QUADRO 10C - TRANSFERÊNCIA DA RESIDÊNCIA PARA FORA DO TERRITÓRIO PORTUGUÊS**

Este quadro deve ser preenchido nos casos em que tenha sido assinalado o campo 03 do quadro 10A, devendo indicar se o local de destino é um Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (caso em que deve ser assinalado o campo 05) ou se é um país ou território terceiro (caso em que deve ser assinalado o campo 06).

Sendo o local de destino um Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, deve ainda indicar a modalidade de pagamento pretendida, nos termos do n.º 3 do artigo 10.º-A do Código do IRS, assinalando, para esse efeito, o campo 07 (se pretender o pagamento imediato) ou o campo 08 (se pretender o pagamento diferido) ou o campo 09 (se pretender o pagamento fracionado).

**QUADRO 11 - PREJUÍZOS FISCAIS A DEDUZIR EM CASO DE SUCESSÃO POR MORTE**

Este quadro destina-se à indicação dos prejuízos gerados em vida do autor da herança e por este não deduzidos, os quais, uma vez declarados pelos sucessores no anexo respeitante ao ano do óbito, não devem voltar a sê-lo em anos posteriores, salvo para efeitos de declaração, no ano seguinte, dos prejuízos do ano do óbito.

**Campo 1101** - Deve identificar-se o autor da sucessão inscrevendo o respetivo NIF (Número de

Identificação Fiscal)

**Campos 1102 a 1116** - Deve indicar-se, por anos, os montantes dos prejuízos apurados nos últimos 12 anos (ou 5 anos para os prejuízos apurados no ano de 2013, ou 4 para os prejuízos apurados no ano de 2011, ou 6 anos para os apurados nos anos de 2010 e anteriores) que ainda não tiverem sido deduzidos, na respetiva categoria, pelo agregado familiar de que o autor da herança fazia parte.

#### QUADRO 12 - TRIBUTAÇÃO AUTÓNOMA

São declarados neste quadro os montantes das despesas sujeitas a tributação autónoma, nos termos dos n.ºs 1 e 6 do artigo 73.º do Código do IRS, caso o titular dos rendimentos disponha de contabilidade organizada (titulares de Estabelecimentos Individuais de Responsabilidade Limitada - EIRL e os que a tal se encontram obrigados nos termos do Sistema de Normalização Contabilística), ainda que tributado pelo regime simplificado.

#### QUADRO 13 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

##### QUADRO 13A - IDENTIFICAÇÃO DAS ENTIDADES QUE PAGARAM SUBSÍDIOS

Devem ser identificadas as entidades que procederam ao pagamento de subsídios ou subvenções, bem como as respetivas importâncias, de acordo com a natureza do subsídio.

**Coluna "NIF das entidades"** - Deve ser indicado o NIF (Número de Identificação Fiscal) da entidade que pagou o subsídio.

**Coluna "Subsídios destinados à exploração"** - Deve indicar-se o montante do(s) subsídio(s) recebido(s), por entidade, durante o ano a que a declaração respeita.

**Coluna "Subsídios não destinados à exploração"** - Deve ser indicado o montante do(s) subsídio(s) recebido(s), durante o ano a que a declaração respeita (coluna N), bem como eventuais subsídios recebidos nos últimos quatro anos (colunas N-1 a N-4), por entidade.

##### Exemplo:

No ano a que a declaração respeita (ano N) foram recebidos os seguintes subsídios, da entidade A:

- Subsídios destinados à exploração: € 2 000,00
- Subsídios não destinados à exploração: € 5 000,00

Nos últimos quatro anos tinham sido recebidos os seguintes montantes, relativos a subsídios não destinados à exploração:

- N-1 entidade D: € 1 000,00
- N-2 entidade B: € 6 000,00
- N-3 entidade C: € 4 000,00
- N-4 entidade B: € 3 000,00

O preenchimento do quadro 13A deve ser efetuado da seguinte forma:

IDENTIFICAÇÃO DAS ENTIDADES QUE PAGARAM SUBSÍDIOS						
NIF das entidades	Subsídios destinados à exploração	Subsídios não destinados à exploração				
		N	N-1	N-2	N-3	N-4
A	2.000,00					
A		5.000,00				
D			1.000,00			
B				6.000,00		3.000,00
C					4.000,00	

#### QUADRO 13B - TOTAL DAS VENDAS / PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS E OUTROS RENDIMENTOS

Neste quadro devem ser incluídos os seguintes rendimentos:

- Os indicados nos quadros 4A, 4B, 4C e Q18, coluna "Mais-valias apuradas", deste anexo;
- Os indicados com os códigos 403, 408 e 410 no quadro 4 do anexo H;
- Os indicados no quadro 5 do anexo H; e
- Os indicados nos campos 601 a 606 do quadro 6 do anexo J.

O **total** das vendas deve ser indicado separadamente do **total** das prestações de serviços e de outros rendimentos, sujeitos a imposto, incluindo os que se encontram isentos, obtidos no ano a que se refere a declaração, bem como nos dois anos imediatamente anteriores.

Assim, nos **campos 1304, 1305 ou 1306** devem ser indicados, para além dos rendimentos previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 3.º do Código do IRS, também os referidos no seu n.º 2:

- Rendimentos prediais imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais;
- Rendimentos de capitais imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais;
- Saldo positivo entre as mais e as menos-valias apuradas no âmbito das atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, definidas nos termos do artigo 46.º do Código do IRC, incluindo as da transferência para o património particular dos empresários de quaisquer bens afetos ao ativo da empresa e as decorrentes de operações previstas no n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS quando imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais;
- As importâncias auferidas, a título de indemnização, conexas com a atividade exercida, nomeadamente a sua redução, suspensão e cessação, assim como pela mudança do local do respetivo exercício;
- As importâncias relativas à cessão temporária de exploração de estabelecimento;
- Os subsídios ou subvenções no âmbito do exercício de atividade comercial, industrial, agrícola, silvícola ou pecuária;
- Os subsídios ou subvenções no âmbito do exercício de atividade de prestação de serviços, ainda que conexas com qualquer atividade mencionada no ponto anterior.

#### QUADRO 13C - RENDIMENTOS DE ANOS ANTERIORES INCLuíDOS NO QUADRO 4

Destina-se a indicar os rendimentos pagos ou colocados à disposição no ano a que respeita a declaração que tenham sido **comprovadamente produzidos em anos anteriores**, para efeitos da aplicação do disposto no artigo 74.º do Código do IRS.

**Os Q13C.1 e Q13C.2 só devem ser preenchidos nas situações em que o momento da sujeição a imposto dos rendimentos seja o do respetivo pagamento ou colocação à disposição** (quando seja aplicável o disposto na parte final do n.º 6 do artigo 3.º do Código do IRS) **e os rendimentos nele indicados devem ter de estar declarados no quadro 4.**

Assim, nos casos em que a sujeição a imposto seja no momento em que para efeitos do IVA é obrigatória a emissão de fatura, nos termos da primeira parte do n.º 6 do artigo 3.º do Código do IRS, os referidos quadros não devem ser preenchidos.

#### QUADRO 13C.1 - RENDIMENTOS DE ANOS ANTERIORES (N.º 1 DO ARTIGO 74.º DO CIRS)

Este quadro deve ser preenchido quando o sujeito passivo não queira ou não possa optar pelo regime previsto no n.º 3 do artigo 74.º do CIRS (ver instruções ao quadro 13C.2). Assim aos rendimentos inscritos neste quadro é aplicável o regime previsto no n.º 1 do mesmo artigo que determina que *"Se forem englobados rendimentos que comprovadamente tenham sido produzidos em anos anteriores àquele em que foram pagos ou colocados à disposição do sujeito passivo e este fizer a correspondente imputação na declaração de rendimentos, o respetivo valor é dividido pela soma do número de anos ou fração a que respeitem, incluindo o ano do recebimento, aplicando-se à globalidade dos rendimentos a taxa correspondente à soma daquele quociente com os rendimentos produzidos no próprio ano"*.

Coluna **"NIF da entidade pagadora"** - Deve indicar-se o NIF (Número de Identificação Fiscal) da entidade que procedeu ao pagamento ou à colocação à disposição dos rendimentos.

Coluna **"Ano a que respeitam os rendimentos"** (anos de 2020 e seguintes) – Deve indicar-se o ano em

que os rendimentos foram comprovadamente produzidos

Coluna "**Campos do Quadro 4**" - Devem indicar-se os campos do quadro 4 onde estão declarados os rendimentos que podem beneficiar do regime previsto no artigo 74.º do Código do IRS.

Coluna "**Rendimentos**" - Deve indicar-se o montante dos rendimentos que podem beneficiar do regime previsto no artigo 74.º do Código do IRS.

Coluna "**N.º anos**" (anos de 2019 e anteriores) - Deve indicar-se o número de anos ou fração a que respeitam os rendimentos.

#### **QUADRO 13C.2 - RENDIMENTOS DE ANOS ANTERIORES – OPÇÃO PELO REGIME DO N.º 3 DO ARTIGO 74.º DO CIRS**

Este quadro deve ser preenchido, quando os sujeitos passivos pretendam beneficiar da possibilidade de entrega de declaração de substituição, relativamente ao ao(s) ano(s) a que o(s) rendimento(s) respeita(m), nos termos previstos no número 3 do artigo 74.º do Código do IRS.

Neste quadro os rendimentos de anos anteriores devem ser declarados por ano a que respeitam (uma linha por cada ano), tendo ainda em consideração o seguinte:

- Coluna "**NIF da entidade pagadora**" - Deve indicar-se o NIF (Número de Identificação Fiscal) da entidade que procedeu ao pagamento ou à colocação à disposição dos rendimentos.
- Coluna "**Ano a que respeitam os rendimentos**" – Deve indicar-se o ano em que os rendimentos foram comprovadamente produzidos.
- Coluna "**Campos do Quadro 4**" - Devem indicar-se os campos do quadro 4 onde estão declarados os rendimentos que podem beneficiar do regime previsto no artigo 74.º do Código do IRS.
- Coluna "**Rendimentos**" - Deve indicar-se o montante dos rendimentos que podem beneficiar do regime previsto no artigo 74.º do Código do IRS.
- Coluna "**Retenções na fonte**" - Deve indicar-se o montante das retenções na fonte que foram efetuadas relativamente aos rendimentos que podem beneficiar do regime previsto no artigo 74.º do Código do IRS.

Os quadros 13C.1 e 13C.2 só podem ser preenchidos simultaneamente quando, no ano a que respeita a declaração, forem pagos ou colocados à disposição rendimentos respeitantes até ao quinto ano imediatamente anterior (os quais podem ser declarados no quadro 13C.2) e rendimentos respeitantes a anos anteriores a esse ou rendimentos litigiosos, neste último caso independentemente do período/ano a que respeitem (os quais só podem ser declarados no quadro 13C.1).

#### **QUADRO 13D - IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS COM GASTOS PREVISTOS NO ARTIGO 41.º DO CIRS**

Neste quadro devem ser identificados os prédios relativamente aos quais foram imputados gastos para apuramento do "Resultado positivo de rendimentos prediais", inscrito nos campos 410 ou 454 do Q4A ou Q4B, respetivamente.

Nos campos 1351 e 1352, consoante a natureza dos rendimentos indicados no Q4, devem ser mencionados os gastos efetivamente suportados e pagos (**documentalmente comprovados**) no ano pelo sujeito passivo, nomeadamente os que digam respeito a conservação e manutenção do prédio, a despesas de condomínio, a impostos e taxas autárquicas. O valor do imposto municipal sobre imóveis a mencionar é o que foi pago no ano a que os rendimentos respeitam.

Nos termos do n.º 1 do artigo 41.º do Código do IRS, não são considerados os gastos de natureza financeira, os relativos a depreciações e os relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como o adicional ao imposto municipal sobre imóveis (AIMI), pelo que não devem ser mencionados nestes campos.

Caso o sujeito passivo arrende parte de prédio suscetível de utilização independente, os encargos a deduzir são imputados de acordo com o respetivo valor patrimonial tributário ou, na falta deste, na proporção da área utilizável de tal parte na área total utilizável do prédio.

Os gastos relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, que tenham sido suportados e

pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento, **aplicam-se apenas aos gastos realizados após 1 de janeiro de 2015.**

Em cada linha deverá ser inscrito apenas um prédio, observando-se o seguinte, quanto à sua identificação matricial:

- A identificação da **freguesia** deve ser efetuada através da inscrição do respetivo código composto por seis dígitos. Este código consta nos Documentos de Cobrança do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- A identificação do **tipo** de prédio deve efetuar-se através da inscrição das seguintes letras:  
U - Urbano;  
R – Rústico.
- A identificação do **artigo** deve efetuar-se através da inscrição do respetivo número;
- Na coluna destinada à identificação da **fração** não pode ser indicada, por cada campo, mais do que uma fração, mesmo que respeitem ao mesmo artigo matricial, devendo, neste caso, proceder-se à sua discriminação, indicando por cada fração o valor dos rendimentos que lhe é imputável.

**QUADRO 13E - CONTRIBUIÇÕES FINANCEIRAS DOS PROPRIETÁRIOS E PRODUTORES FLORESTAIS ADERENTES A UMA ZONA DE INTERVENÇÃO FLORESTAL E ENCARGOS SUPOSTADOS COM OPERAÇÕES DE DEFESA DA FLORESTA**

Este quadro só deve ser preenchido pelos titulares de rendimentos que reúnam as condições previstas no n.º 15 do artigo 59.º-D, do Estatuto dos Benefícios Fiscais, isto é, que exerçam uma atividade económica de natureza silvícola ou florestal e a respetiva produção silvícola ou florestal esteja submetida a um plano de gestão florestal elaborado, aprovado e executado nos termos do Decreto-Lei n.º 16/2009, de 14 de janeiro e respetivas alterações.

No **campo 1371** deve ser indicado o valor das contribuições financeiras, efetuadas pelos proprietários e produtores florestais aderentes a uma zona de intervenção florestal, destinadas ao fundo comum constituído pela respetiva entidade gestora nos termos do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 127/2005, de 5 de agosto e respetivas alterações (n.ºs 12 a 14 do artigo 59.º-D, do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

No **campo 1372** deve ser indicado o valor das despesas com operações de defesa da floresta contra incêndios, com a elaboração de planos de gestão florestal, com despesas de certificação florestal e de mitigação ou adaptação florestal às alterações climáticas, conforme definidas por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas finanças e pelas florestas (n.ºs 12 e 14 do artigo 59.º-D, do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

**QUADRO 13F – ALOJAMENTO LOCAL – ESTABELECIMENTOS LOCALIZADOS EM ÁREA DE CONTENÇÃO**

Este quadro só deve ser preenchido pelos titulares de rendimentos de atividades de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento, isto é, que tenham preenchido o campo 417 do Q4A, sendo, neste caso, os campos 01 (Sim) ou 02 (Não) de preenchimento obrigatório.

Tendo sido assinalado o campo 01 (Sim), deve, neste quadro, inscrever os rendimentos obtidos em cada uma das zonas de contenção, onde se encontra (m) situado (s) o (s) estabelecimento (s).

Para a indicação da área de contenção deve utilizar os seguintes códigos:

CÓDIGO	ÁREA DE CONTENÇÃO
01	Lisboa – zona Bairro Alto / Madragoa
02	Lisboa – zona Castelo / Alfama / Mouraria
03	Lisboa – zona Graça e Colina de Santana
04	Lisboa – zona Baixa / Eixos Av. da Liberdade / Av. da República / Av. Almirante

	Reis
05	Lisboa - Zona Bairro das Colónias
06	Lisboa – Estrela
07	Lisboa - Campo de Ourique
08	Lisboa - Alcântara
09	Lisboa - Ajuda
10	Lisboa - Belém
11	Lisboa - São Vicente
12	Lisboa - Penha de França
13	Lisboa - Arroios
14	Lisboa - Areeiro
15	Lisboa - Parque das Nações
16	Lisboa - Avenidas Novas
17	Lisboa - Campolide
18	Mafra - Ericeira
19	Porto – União de Freguesias do Centro Histórico do Porto
20	Porto - Bonfim

#### QUADRO 14 - CESSAÇÃO DA ATIVIDADE / NÃO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE

Os **campos 01 ou 02** são de preenchimento obrigatório. Se for assinalado o campo 01, deverá ser indicada, no **campo 03**, a data em que a cessação ocorreu.

Esta informação não desobriga o titular dos rendimentos da apresentação da declaração de cessação a que se refere o n.º 3 do artigo 112.º do Código do IRS.

**Deve ser assinalado o campo 04** quando no ano a que respeita a declaração tenha ocorrido a transmissão da totalidade do património afeto ao exercício de atividade empresarial e profissional para realização de capital social, nos termos do artigo 38.º do Código do IRS.

Deve por isso identificar a sociedade beneficiária pelo número de identificação fiscal, quando aplicável, que tenha direção efetiva em território português ou noutro Estado membro da União Europeia (UE) ou Espaço Económico Europeu (EEE), indicando neste caso o código desse país, constante das instruções de preenchimento do Q8B do rosto da declaração modelo 3.

O titular dos rendimentos deve deter declaração da referida sociedade em como esta se compromete a respeitar o disposto no artigo 86.º do Código do IRC, conforme previsto na alínea e) do n.º 1 do artigo 38.º do Código do IRS.

Nos casos em que, no ano a que respeita a declaração, não tenha sido exercida atividade, nem tenham sido obtidos quaisquer rendimentos da categoria B, deve assinalar-se o **campo 06**.

#### QUADRO 15 – ALOJAMENTO LOCAL – OPÇÃO PELA TRIBUTAÇÃO DE ACORDO COM AS REGRAS ESTABELECIDAS PARA A CATEGORIA F (anos de 2017 e seguintes)

Este quadro destina-se a exercer a opção pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F, relativamente a rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento obtidos no ano a que respeita a declaração (n.º 14 do artigo 28.º do Código do IRS).

Os campos 01 ou 02 são de preenchimento obrigatório sempre que o campo 417 do quadro 4A (prestações de serviços de atividades de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento) estiver preenchido.

#### QUADRO 15.1 – RENDIMENTOS OBTIDOS

Tendo sido assinalado o campo 01 (Sim) do quadro 15, exercício da opção pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F, deve, neste quadro, inscrever os rendimentos obtidos em território português, relativamente a cada um dos imóveis, independentemente da área fiscal (Continente ou Regiões Autónomas) em que os mesmos se situem.

Em cada linha deverá ser inscrito apenas um prédio, observando-se o seguinte, quanto à sua identificação matricial:

- A identificação da **freguesia** deve ser efetuada através da inscrição do respetivo código composto por seis dígitos. Este código consta nos Documentos de Cobrança do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- A identificação do **tipo** de prédio deve efetuar-se através da inscrição da letra U - Urbano;
- A identificação do **artigo** deve efetuar-se através da inscrição do respetivo número;
- Na coluna destinada à identificação da **fração** não pode ser indicada, por cada campo, mais do que uma fração, mesmo que respeitem ao mesmo artigo matricial, devendo, neste caso, proceder-se à sua discriminação, indicando por cada fração o valor dos rendimentos que lhe é imputável.

#### QUADRO 15.2 – GASTOS SUPOSTADOS E PAGOS

Neste quadro devem ser declarados os gastos efetivamente suportados e pagos no ano pelo sujeito passivo, nos termos do artigo 41.º do Código do IRS, nomeadamente os que digam respeito à conservação e manutenção do prédio, a despesas de condomínio, a impostos e a taxas autárquicas. O valor do Imposto Municipal sobre Imóveis a mencionar é o que foi pago no ano a que os rendimentos respeitam.

Caso os rendimentos de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento, tenham sido gerados por uma parte do prédio, suscetível de utilização independente, os encargos a deduzir são imputados de acordo com o respetivo valor patrimonial tributário ou, na falta deste, na proporção da área utilizável de tal parte na área total utilizável do prédio.

Nos termos do n.º 1 do artigo 41.º do Código do IRS, não são considerados os gastos de natureza financeira, os relativos a depreciações e os relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como o adicional ao imposto municipal sobre imóveis (AIMI), pelo que não devem ser declarados.

#### QUADRO 15.3 – INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

##### QUADRO 15.3A – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS RECUPERADOS OU OBJETO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Devem ser identificados nos campos 1 a 5, através da indicação dos campos do quadro 15.1, os imóveis que geraram os rendimentos situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano, que sejam objeto de ações de reabilitação [alíneas a) e b) do n.º 6 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais].

##### QUADRO 15.3B – OPÇÃO PELO ENGLOBAMENTO

Os rendimentos de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento relativamente aos quais tenha sido exercida a opção de tributação pelas regras estabelecidas para a categoria F são tributados à taxa autónoma de 28%, nos termos do artigo 72.º do Código do IRS.

Porém, podem os respetivos titulares residentes em território português optar pelo englobamento dos mesmos, assinalando o campo 01 deste quadro, ficando, assim, sujeitos a tributação pelas taxas gerais do artigo 68.º do Código do IRS.

**QUADRO 16 – DEDUÇÃO À COLETA - ADICIONAL AO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS [alínea l) do n.º 1 do artigo 78.º do Código do IRS]**

Este quadro destina-se à identificação dos prédios urbanos de que o sujeito passivo seja titular, que tenham gerado rendimentos **no âmbito de atividade de arrendamento ou hospedagem** e sobre os mesmos tenha incidido o AIMI.

Para preenchimento deste quadro deve ter em atenção a informação constante da Demonstração de Liquidação do AIMI.

Em cada linha deverá ser inscrito apenas um prédio, observando-se o seguinte, quanto à sua identificação matricial:

- A identificação da **freguesia** deve ser efetuada através da inscrição do respetivo código composto por seis dígitos. Este código consta nos Documentos de Cobrança do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- A identificação do **tipo** de prédio deve efetuar-se através da inscrição da letra U - Urbano;
- A identificação do **artigo** deve efetuar-se através da inscrição do respetivo número;
- Na coluna destinada à identificação da **fração** não pode ser indicada, por cada campo, mais do que uma fração, mesmo que respeitem ao mesmo artigo matricial, devendo, neste caso, proceder-se à sua discriminação, indicando por cada fração o valor dos rendimentos que lhe é imputável.

Na coluna "**Valor Patrimonial Tributário**" deve ser indicado o valor patrimonial tributário correspondente ao prédio identificado.

No "**campo 16101**" deve ser indicado o valor total do imposto apurado na liquidação do AIMI ao sujeito passivo.

No "**campo 16102**" deve ser indicado o valor tributável total de todos os prédios urbanos sobre os quais incidiu a liquidação do AIMI efetuada ao sujeito passivo.

Exemplo de preenchimento:

1 - DEMONSTRAÇÃO LIQUIDAÇÃO do AIMI

Valor Tributável Total (VT) (€)	2.607.826,89
Dedução (art.º 135.º-C, n.º2 CIMI)	600.000,00

LIQUIDAÇÃO	VALOR TRIBUTÁVEL (€)	TAXA %	IMPOSTO (€)
Artigo 135.º-F n.º 1 CIMI	400.000,00	0,70	2.800,00
Artigo 135.º-F n.º 2 CIMI	1.607.826,89	1,00	16.078,27
VALOR APURADO			18.878,27

2 – PREENCHIMENTO DO QUADRO 16

	Identificação matricial dos prédios (que originaram rendimentos)	Valor Patrimonial Tributário
16001	XXYYWW-U-1111	607.826,89
16002	XXYYWW-U-2222-A	500.000,00
TOTAL		1.107.826,89
2 – Valor total da liquidação do Adicional ao IMI	16101	18.878,27
3 – Valor tributável total dos prédios de que é proprietário e sobre os quais incidu o Adicional ao IMI	16102	2.607.826,89

#### QUADRO 17 – DESPESAS E ENCARGOS (n.ºs 2 e 13 do artigo 31.º do CIRS)

Destina-se a indicar as despesas e encargos suportadas pelo sujeito passivo no exercício da sua atividade para efeitos da aplicação do disposto nos n.ºs 2 e 13 do artigo 31.º do Código do IRS.

#### QUADRO 17A – DESPESAS E ENCARGOS PREVISTOS NO N.º 2 E NAS ALÍNEAS a) E f) DO N.º 13 DO ARTIGO 31.º DO CIRS

Este quadro destina-se à indicação, pelo sujeito passivo, das contribuições obrigatórias para regimes de proteção social, conexas com o exercício da sua atividade, bem como do valor das importações ou aquisições intracomunitárias de bens e serviços relacionadas com a atividade [n.º 2 e alíneas a) e f) do n.º 13 do artigo 31.º do Código do IRS].

A utilização do campo 17001 determina o preenchimento do quadro 17B.

#### QUADRO 17B – IDENTIFICAÇÃO DAS ENTIDADES A QUEM FORAM PAGAS CONTRIBUIÇÕES OBRIGATÓRIAS PARA REGIMES DE PROTEÇÃO SOCIAL

Deve ser indicado o NIF das entidades a quem foram pagas contribuições obrigatórias para regimes de proteção social, bem como as respetivas importâncias.

#### QUADRO 17C – DESPESAS E ENCARGOS PREVISTOS NAS ALÍNEAS b), c) E e) DO N.º 13 DO ART.º 31.º DO CIRS

Destina-se ao exercício da opção pela declaração dos valores das despesas com pessoal, rendas de imóveis e outras despesas relacionadas com a atividade que respeitem os requisitos e pressupostos constantes das alíneas b), c) e e) do n.º13 e da alínea a) do n.º 15, todos do artigo 31.º do Código do IRS, em alternativa aos valores das despesas comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira.

Deve assinalar o **campo 01** (sim), caso pretenda que a aplicação do n.º 13 do artigo 31.º do Código do IRS seja efetuada com base no valor das despesas mencionadas neste quadro 17C, **não sendo assim**, para o efeito considerados os valores das despesas comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira.

Deve assinalar o **campo 02** (não), caso pretenda que a aplicação do n.º 13 do artigo 31.º do Código do IRS seja efetuada com base no valor das despesas comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira.

Se assinalar o campo 01, os valores das despesas a considerar pela Autoridade Tributária e Aduaneira na aplicação do n.º 13 do artigo 31.º do Código do IRS são, **exclusivamente**, os deste quadro, pelo que dele devem constar os **totais das despesas com pessoal, rendas de imóveis e outras despesas relacionadas com a atividade**.

#### QUADRO 17D – RENDAS DE IMÓVEIS AFETAS À ATIVIDADE EMPRESARIAL OU PROFISSIONAL

Neste quadro deve ser indicado o (s) NIF (s) do (s) senhorio (s) e o (s) respetivo (s) valor (es) das rendas de imóveis pagas, bem como se as mesmas estão afetadas parcial ou totalmente à atividade exercida pelo

sujeito passivo, sempre que o campo 17052 do quadro 17C tenha sido preenchido.

**QUADRO 18 – MAIS-VALIAS RESULTANTES DE INDEMNIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS POR INCÊNDIOS FLORESTAIS**

Este quadro destina-se a dar cumprimento ao previsto no artigo 158.º da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, pelo que o seu preenchimento apenas deve ser efetuado quando tenham sido obtidas mais-valias resultantes de indemnizações auferidas, no âmbito de contratos de seguro, como compensação dos danos causados pelos incêndios florestais ocorridos em Portugal continental, nos dias 17 a 24 de junho e 15 e 16 de outubro de 2017 e desde que o sujeito passivo pretenda reinvestir o respetivo valor de realização em ativos da mesma natureza até ao final do terceiro ano seguinte ao da realização da mais-valia.

**Coluna 1 – Valor de realização**

Entende-se por valor de realização o valor da indemnização auferida [alínea b) do n.º 3 do artigo 46.º do Código do IRC] no âmbito de contratos de seguro, como compensação dos danos causados pelos incêndios florestais ocorridos em Portugal continental, nos dias 17 a 24 de junho e 15 e 16 de outubro de 2017.

**Campo 18001** - Deve ser inscrito o somatório dos valores de indemnização resultantes da compensação dos danos ocorridos em ativos fixos tangíveis relativamente aos quais foram apuradas mais-valias (coluna 2) no ano a que respeita a declaração.

**Campo 18002** - Deve ser inscrito o somatório dos valores de indemnização resultantes da compensação dos danos ocorridos em propriedades de investimento relativamente aos quais foram apuradas mais-valias (coluna 2) no ano a que respeita a declaração.

**Campo 18003** - Deve ser inscrito o somatório dos valores de indemnização resultantes da compensação dos danos ocorridos em ativos biológicos não consumíveis relativamente aos quais foram apuradas mais-valias (coluna 2) no ano a que respeita a declaração.

**Coluna 2 – Mais-valias apuradas**

**Campo 18001** - Deve ser inscrito o somatório das mais-valias apuradas, no ano da declaração, na sequência dos danos ocorridos em ativos fixos tangíveis de que se pretende beneficiar do reinvestimento.

**Campo 18002** - Deve ser inscrito o somatório das mais-valias apuradas, no ano da declaração, na sequência dos danos ocorridos em propriedades de investimento de que se pretende beneficiar do reinvestimento.

**Campo 18003** - Deve ser inscrito o somatório das mais-valias apuradas, no ano da declaração, na sequência dos danos ocorridos em ativos biológicos não consumíveis de que se pretende beneficiar do reinvestimento.

**Coluna 3 – Concretização do reinvestimento**

**Campos 18001, 18002 e 18003** – Deve ser indicado o montante reinvestido (valor de aquisição dos bens cuja aquisição ocorreu no ano da declaração), de acordo com a natureza dos bens.

### 9.3. Anexo F do Modelo 3 de IRS

MODELO EM VIGOR A PARTIR DE JANEIRO DE 2012

ORIGINAL PARA A DCCI

<p>MINISTÉRIO DAS FINANÇAS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA DECLARAÇÃO DE RENDIMENTOS - IRS MODELO 3 Anexo F</p>		<b>1</b> <b>CATEGORIA F</b>  <b>RENDIMENTOS PREDIAIS</b>	<b>2</b> <b>ANO DOS RENDIMENTOS</b>  01 2	RESERVADO À LEITURA ÓTICA					
<b>3 IDENTIFICAÇÃO DO(S) SUJEITO(S) PASSIVO(S)</b> Sujeito passivo A NIF 02 _____ Sujeito passivo B NIF 03 _____									
<b>4 RENDIMENTOS ENGLOBADOS</b>									
<b>IDENTIFICAÇÃO MATRICIAL DOS PRÉDIOS</b>									
Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração/Secção	TITULAR	Part. %	RENDAS (Rendimento líquido)	RETENÇÕES NA FONTE DE IRS	ENTIDADE RETENTORA (NIF)	DESPESAS
401									
402									
403									
404									
405									
406									
407									
408									
409									
410									
411									
412									
413									
414									
415									
416									
TOTAL (ou a transportar)									
<b>5 IMÓVEIS RECUPERADOS OU OBJETO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO</b> Mencione os campos do quadro 4 respeitantes a imóveis recuperados ou objeto de ações de reabilitação com comprovação emitida por entidade competente, nos termos dos n.ºs 6 e 23 do art. 71.º do EBF: 1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5 _____ Opta pelo englobamento dos rendimentos relativos a estes imóveis? SIM 6 <input type="checkbox"/> NÃO 7 <input type="checkbox"/>									
<b>6 SUBLOCAÇÃO</b>									
TITULAR	RENDA RECEBIDA (valor líquido)	RETENÇÕES DE IRS	SUBLOCATÁRIO (NIF)	RENDA PAGADA SENHORIO	SENHORIO (NIF)				
601									
602									
603									
604									
605									
<b>7 RENDIMENTOS DE ANOS ANTERIORES INCLUIDOS NO QUADRO 4</b>									
CAMPO Q4	RENDIMENTO	N.º ANOS	CAMPO Q4	RENDIMENTO	N.º ANOS				
DATA	O(S) DECLARANTE(S), REPRESENTANTE LEGAL OU GESTOR DE NEGÓCIOS								
	Assinaturas								
	A) _____ B) _____								

Os dados recolhidos são processados eletronicamente. O contribuinte é responsável por assegurar a validade dos dados e a correta transmissão dos mesmos para a autoridade tributária. O contribuinte é responsável por assegurar a validade dos dados e a correta transmissão dos mesmos para a autoridade tributária.



A tributação sobre o património e o rendimento de imóveis em Portugal – um estudo comparativo sobre rendimentos prediais

4 RENDIMENTOS ENGLOBADOS									
IDENTIFICAÇÃO MATRICIAL DOS PRÉDIOS				TITULAR	Parte %	RENDAS (Rendimento líquido)	RETENÇÕES NA FONTE DE IRS	ENTIDADE RETENTORA (NF)	DESPESAS
Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração/Secção						
Transporte .....						• • •	• • •		• • •
417						• • •	• • •		• • •
418						• • •	• • •		• • •
419						• • •	• • •		• • •
420						• • •	• • •		• • •
421						• • •	• • •		• • •
422						• • •	• • •		• • •
423						• • •	• • •		• • •
424						• • •	• • •		• • •
425						• • •	• • •		• • •
426						• • •	• • •		• • •
427						• • •	• • •		• • •
428						• • •	• • •		• • •
429						• • •	• • •		• • •
430						• • •	• • •		• • •
431						• • •	• • •		• • •
432						• • •	• • •		• • •
433						• • •	• • •		• • •
434						• • •	• • •		• • •
435						• • •	• • •		• • •
436						• • •	• • •		• • •
437						• • •	• • •		• • •
438						• • •	• • •		• • •
439						• • •	• • •		• • •
440						• • •	• • •		• • •
441						• • •	• • •		• • •
442						• • •	• • •		• • •
443						• • •	• • •		• • •
444						• • •	• • •		• • •
445						• • •	• • •		• • •
446						• • •	• • •		• • •
447						• • •	• • •		• • •
448						• • •	• • •		• • •
449						• • •	• • •		• • •
450						• • •	• • •		• • •
451						• • •	• • •		• • •
452						• • •	• • •		• • •
453						• • •	• • •		• • •
454						• • •	• • •		• • •
455						• • •	• • •		• • •
456						• • •	• • •		• • •
Soma (401 + ... + 456)						• • •	• • •		• • •

## INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO

### ANEXO F

Destina-se a declarar os rendimentos prediais, tal como são definidos no art. 8.º do Código do IRS.

#### • QUEM DEVE APRESENTAR O ANEXO F

Os sujeitos passivos quando estes ou os dependentes que integram o agregado familiar tenham auferido rendimentos prediais.

Este anexo não é individual, pelo que deverá ser apresentado apenas um anexo por agregado, no qual são de incluir todos os rendimentos prediais sujeitos a imposto.

#### • QUANDO E ONDE DEVE SER APRESENTADO O ANEXO F

Nos prazos e locais previstos para a apresentação da declaração de rendimentos modelo 3, da qual faz parte integrante.

#### QUADRO 3 IDENTIFICAÇÃO DO(S) SUJEITO(S) PASSIVO(S)

A identificação dos sujeitos passivos (campos 02 e 03) deve respeitar a posição assumida para cada um no quadro 3A do rosto da declaração modelo 3.

#### QUADRO 4 RENDIMENTOS ENGLOBADOS

Destina-se este quadro a inscrever os rendimentos prediais obtidos, independentemente da área fiscal (continente ou Regiões Autónomas) em que os prédios se situem. Não devem ser referenciados prédios ou frações que não produziram rendimentos.

Em cada linha será inscrito apenas um prédio, observando-se o seguinte, quanto à sua identificação matricial:

- A identificação da **freguesia** deve ser efetuada através da inscrição do respetivo código composto por seis dígitos. Este código consta nos Documentos de Cobrança do Imposto Municipal sobre Imóveis, podendo também ser obtido em qualquer serviço de finanças ou através da Internet na consulta à identificação do património, para a qual terá de dispor de senha pessoal de acesso à consulta de qualquer informação tributária, podendo a mesma ser solicitada no endereço [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt);

- A identificação do **tipo** de prédio deverá efetuar-se através da inscrição das seguintes letras:

U – urbano  
R – rústico  
O – omissivo

- A identificação do **artigo** deve efetuar-se através da inscrição do respetivo número, devendo ter-se em atenção que a aposição dos respetivos algarismos se deve efetuar da esquerda para a direita, de modo que, existindo casas vazias, estas estejam colocadas sempre à direita do número inscrito, exceto no envio pela Internet onde esta regra não tem aplicação;

- Na coluna destinada à identificação da **fração/secção** não pode ser indicada, por cada campo, mais de uma fração ou secção, mesmo que respeitem ao mesmo contrato e ao mesmo artigo matricial, devendo, neste caso, proceder-se à sua discriminação, indicando por cada fração/secção o valor da renda que lhe é imputável. O seu preenchimento deverá ser feito da esquerda para a direita, de modo que, existindo casas vazias, estas fiquem situadas sempre à direita dos caracteres inscritos, exceto no envio pela Internet onde esta regra não tem aplicação.

Exemplo:

4 RENDIMENTOS ENGLOBADOS							
IDENTIFICAÇÃO MATRICIAL DOS PRÉDIOS						TITULAR	Quota- -parte %
Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração/Secção				
401	040810	R	155	G		A	100%
402	040810	U	3850	H		B	50%

Na coluna destinada à indicação do **titular** dos rendimentos devem utilizar-se os códigos abaixo definidos, conforme se indica:

- A = Sujeito passivo A (incluindo os casos de compropriedade dos dois cônjuges no ano do óbito de um deles);  
B = Sujeito passivo B;  
C = Se o bem arrendado pertencer em comum aos sujeitos passivos A e B.

Os dependentes devem ser identificados conforme se exemplifica, tendo em conta a posição assumida para cada um nos quadros 3B ou 3C da declaração modelo 3 de IRS (resto):

D1 = Dependente não deficiente      DD1 = Dependente deficiente  
D2 = Dependente não deficiente      DD2 = Dependente deficiente

F = Falecido (no ano do óbito, caso exista sociedade conjugal, havendo rendimentos auferidos em vida pelo falecido, deve o titular desses rendimentos ser identificado com a letra «F», cujo número fiscal deve constar no quadro 7A do rosto da declaração).

A tributação sobre o património e o rendimento de imóveis em Portugal – um estudo comparativo sobre rendimentos prediais

Na coluna destinada à indicação da quota-parte, nos casos de **contitularidade** (art. 19.º do Código do IRS), deve ser indicada a percentagem que, na propriedade, pertence ao titular dos rendimentos.

Na coluna das **rendas recebidas** serão indicados os rendimentos prediais ilíquidos que, tendo a natureza de rendimentos prediais, foram pagos ou colocados à disposição, durante o ano a que o imposto respeita, excetuando-se os rendimentos resultantes da sublocação, os quais serão exclusivamente declarados no quadro 6. Consideram-se colocadas à disposição dos titulares dos rendimentos as rendas depositadas nos termos legais.

Na coluna das **retenções na fonte** serão indicados os valores correspondentes às retenções de IRS efetuadas sobre os rendimentos prediais, exceto as respeitantes às sublocações que serão de indicar no quadro 6.

Na coluna respeitante à **entidade retentora** devem indicar-se os números de identificação fiscal (NIF ou NIPC) pertencentes às entidades que efetuaram retenções na fonte de IRS sobre os valores das rendas pagas aos sujeitos passivos.

Na coluna destinada às **despesas** suportadas durante o ano a que respeita a declaração devem indicar-se, por cada imóvel, os valores despendidos com impostos (IMI), taxas autárquicas, despesas de manutenção e de conservação dos prédios, bem como as despesas de condomínio dos prédios ou parte de prédios, quando devidamente documentadas.

#### QUADRO 5 IMÓVEIS RECUPERADOS OU OBJETO DE AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Devem ser identificados nos campos 1 a 5 através da indicação dos códigos dos campos do quadro 4 onde foram identificados imóveis arrendados situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos arts. 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (alíneas a) e b) do n.º 6 do art. 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

A opção pelo englobamento ou pela tributação autónoma deve ser formalizada assinalando o campo 6 ou 7, respetivamente.

#### QUADRO 6 SUBLOCAÇÃO

A diferença entre a renda recebida pelo sublocador e aquela que foi paga ao senhorio, correspondente ao imóvel (ou parte) sublocado, constitui o valor do rendimento a tributar.

Cada uma das colunas deve ser preenchida da seguinte forma:

- Na primeira coluna deve indicar o titular do rendimento, conforme instruções do quadro 4;
- Na segunda coluna deve indicar o valor da renda recebida do sublocatário;
- Na terceira coluna deve indicar o valor das retenções de IRS efetuadas pelo sublocatário;
- Na quarta coluna deve identificar o sublocatário indicando o respetivo número de identificação fiscal;
- Na quinta coluna deve indicar o valor da renda paga ao senhorio, correspondente à parte sublocada;
- Na sexta coluna deve identificar o senhorio indicando o respetivo número de identificação fiscal.

#### QUADRO 7 RENDIMENTOS DE ANOS ANTERIORES INCLuíDOS NO QUADRO 4

Os sujeitos passivos que tenham auferido rendimentos prediais relativos a anos anteriores e pretendam beneficiar do desagravamento de taxa previsto no art. 74.º do Código do IRS deverão indicar o campo do quadro 4 onde tais valores foram indicados, o valor dos rendimentos e o número de anos a que respeitam.

#### Assinaturas

O anexo deve ser assinado pelos sujeitos passivos ou por um seu representante ou gestor de negócios. A falta de assinatura é motivo de recusa da declaração.