



TRIBUTAÇÃO DO VALOR RECEBIDO A TÍTULO DE CAUÇÃO EM SEDE DE IRS

RENDIMENTOS DE CATEGORIA F

Na sequência de algumas dúvidas sobre o enquadramento tributário em sede de IRS, dos valores recebidos a título de caução por contribuintes que auferirem rendimentos prediais, a Administração Tributária (AT) veio, a 07 de junho de 2023, publicar o Ofício Circulado n.º 20256, onde procurou esclarecer e uniformizar procedimentos a este respeito.

A AT refere que, no âmbito da negociação e celebração de contratos de arrendamento, poderá ser acordado pelas partes, o recebimento de determinado valor a título de antecipação de rendas ou a título de garantia para o bom cumprimento do contrato de arrendamento pelo arrendatário, ou seja, pode ser estabelecido logo à partida a entrega de determinado valor que poderá servir à *posteriori* para a reparação de eventuais danos que possam ser causados no

imóvel enquanto se encontrar em vigor determinado contrato de arrendamento.

Era discutido se os valores recebidos a título de caução, quer por antecipação do pagamento de rendas, quer para garantia do bom cumprimento da obrigação de conservação do locado seriam considerados para efeitos de IRS, como rendimento, ou como um mero depósito de um valor, exclusivamente para efeitos de garantia das obrigações dos contratos por parte dos arrendatários.

O VALOR RECEBIDO A TÍTULO DE CAUÇÃO COMO UM RENDIMENTO PREDIAL DE CATEGORIA F

No esclarecimento agora prestado, a AT vem esclarecer que o conceito de renda para efeitos

fiscais, diverge do conceito de renda previsto no código civil.

Assim, para efeitos fiscais, considera-se como renda e logo como rendimento da categoria F, nomeadamente, *“as importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência.”* (Cfr. Artigo 8.º, n.º 2 alínea a) do CIRS).

Nesta sequência, entende a AT que o valor disponibilizado ao senhorio a título de caução, traduz-se num acréscimo patrimonial efetivo com reflexo na capacidade contributiva do senhorio e pelo facto de o seu pagamento estar relacionado com a disponibilização de um imóvel pelo senhorio ao arrendatário, no âmbito de um contrato de arrendamento, deve ser considerado a referida caução como uma renda para efeitos fiscais e, nessa medida, deverá o referido valor ser declarado em sede de IRS e pago o correspondente imposto.

A RETENÇÃO NA FONTE SOBRE O VALOR RECEBIDO A TÍTULO DE CAUÇÃO

Uma vez que o valor recebido a título de caução seja considerado como renda (rendimento de categoria F) para efeitos fiscais, as entidades que disponham ou devam de dispor de contabilidade organizada, têm a obrigação legal de proceder à retenção na fonte, em regra à taxa de 25%, sobre o valor da caução pago ao senhorio.

RESTITUIÇÃO DO VALOR DA CAUÇÃO

A AT vem ainda esclarecer que, nos casos em que o senhorio procede à devolução ao arrendatário do valor previamente recebido a título de caução, deverá considerar o valor da caução restituído como um gasto suportado e identificar o valor restituído na declaração modelo 3 de IRS do ano em que proceder à devolução do valor da caução.

Nuno Filipe Henriques
Nuno.fh@caldeirapires.pt