

Newsletter

Imobiliário

News-Flash – Lei n.º
19/2022, de 21 de outubro



About Law.
Around People.



Foi publicada no passado dia 21 de Outubro a Lei n.º 19/2022 que, de forma a conter o impacto da inflação existente na atual conjuntura: (i) determina o coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural para o ano de 2023; e (ii) cria um apoio extraordinário ao arrendamento.

As referidas alterações legislativas entrarão em vigor, respetivamente, no dia seguinte à sua publicação (no que diz respeito ao coeficiente de atualização anual de renda), e entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2023, no que diz respeito ao apoio extraordinário ao arrendamento e poderão ser resumidas da seguinte forma:

- **Coeficiente de atualização de rendas**

Durante o ano civil de 2023, determina-se que não terá aplicação o habitual coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento estabelecido no Novo Regime do Arrendamento Urbano (“NRAU”). Ao abrigo do NRAU, o coeficiente de atualização anual de renda é apurado pelo Instituto Nacional de Estatística e, habitualmente, resulta da variação do índice de preços no consumidor sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais haja valores disponíveis à data de 31 de agosto.

Para os efeitos do referido supra, é estabelecido que (i) o coeficiente vigente durante o ano civil de 2023 é de 1,02 (sem

prejuízo de estipulação em contrário pelas partes); e (ii) aos contratos de arrendamento que remetam para a atualização de renda efetuada ao abrigo das disposições do NRAU, é igualmente aplicável o coeficiente de 1,02.

- **Apoio extraordinário ao arrendamento**

A Lei 19/2022 estabelece ainda um apoio extraordinário ao arrendamento, traduzido na alteração temporária da tributação dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento e auferidos durante o ano de 2023, através da aplicação de coeficientes de apoio (que correspondem, em termos práticos, a uma dedução ao valor final de imposto apurado), determinados em função da taxa de imposto aplicável.

Assim, e em sede de IRS, na determinação de rendimentos prediais, às rendas dos prédios rústicos, urbanos ou mistos, pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, em que se apliquem as taxas gerais ou a taxa autónoma de 28%, aplica-se um coeficiente de apoio de 0,91, após as deduções aplicáveis.

Diferentemente, aos rendimentos prediais em que se aplique uma das taxas especiais legalmente previstas para contratos de arrendamento de longa duração (e que, nos termos da lei aplicável, são sujeitos a taxas de imposto reduzidas), aplicam-se os

coeficientes de apoio constantes da tabela seguinte:

Taxa especial aplicável	Coefficiente de apoio
26 %	0,90
24 %	0,89
23 %	0,89
22 %	0,88
20 %	0,87
18 %	0,85
16 %	0,82
14 %	0,79
10 %	0,70

Por último, e em sede de IRC, a determinação dos rendimentos tributáveis de rendas obtém-se através da aplicação do coeficiente de 0,87 ao valor de imposto devido (coeficiente não aplicável, contudo, a sujeitos passivos de IRC abrangidos pelo regime simplificado de determinação da matéria coletável).