

Rendas antigas: como funciona a nova compensação aos senhorios?

URL:

<https://www.idealista.pt/news/Imobiliario/habitacao/2024/01/26/61198-rendas-antigas-como-funciona-a-nova-compensacao-aos-senhorios>

Senhorios com contratos de arrendamento anteriores a 1990 vão receber nova compensação a partir de julho. Fica a saber como.

O pacote Mais Habitação trouxe novidades para os senhorios que possuem contratos de arrendamento anteriores a 1990. Desde logo, os contratos antigos que não transitaram para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) também já não vão transitar. Para compensar os proprietários que estão a receber rendas antigas - que já podem ser atualizadas de acordo com a inflação (até 6,94% em 2024) -, o Governo reforçou os apoios: além de isenção de IMI e de IRS sobre os rendimentos prediais, os senhorios vão passar a receber uma nova compensação. Mas qual é o valor desta compensação? E como se pode receber? Explicamos tudo neste artigo com ajuda de especialistas legais.

O que muda para os senhorios de rendas antigas? Qual é a nova compensação aos senhorios? Como podem os senhorios obter a compensação? Quando se pode pedir a compensação? Como é paga a compensação aos senhorios? O valor da compensação está sujeito a impostos? Como fica a compensação em caso de morte do senhorio? O que muda para os senhorios de rendas antigas? Com o Mais Habitação ficou estabelecido que os contratos de arrendamento anteriores a 1990 que não transitaram para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), também já não vão transitar. Esta foi uma forma que o Governo encontrou para proteger os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos, com deficiência comprovada (grau de incapacidade igual ou superior a 60%) ou em situação de carência económica (rendimento inferior a cinco salários mínimos).

Na sequência desta decisão, no passado dia 27 de dezembro de 2023 foi publicado o Decreto-Lei 132/2023 que vem estabelecer um regime de compensação aos senhorios e os limites da renda a fixar nos contratos muito antigos (isto é, anteriores a 1990). "O valor da renda dos contratos de arrendamento para habitação abrangidos pelo presente decreto-lei não pode ser superior ao que se encontra definido à data da entrada em vigor do presente diploma", lê-se no documento. E mas as rendas vão passar a ser atualizadas em função da inflação e não dos rendimentos dos inquilinos - tal como a maioria dos contratos, podendo subir até 6,94% em 2024.

Qual é a nova compensação aos senhorios?

O mesmo diploma estabelece que, "sempre que no âmbito de contratos muito antigos o valor da renda mensal seja inferior a 1/15 do valor patrimonial tributário do locado, fracionado em 12 meses, o senhorio tem direito a receber uma compensação (sob forma de uma subvenção mensal não reembolsável)", começa por explicar ao idealista/news Neuza Pereira de Campos, sócia responsável pelo departamento de Imobiliário da SRS Legal.

E como se calcula? Esta compensação aos senhorios de rendas antigas "correspondente à diferença entre o valor mensal devido à data em vigor deste diploma (valor de renda pago pelo arrendatário) e o referido valor mensal correspondente ao montante anual de 1/15 do valor patrimonial do imóvel (na prática o valor subsidiário aplicável no âmbito dos processos 'normais' de atualização de renda)", esclarece ainda.

Como podem os senhorios obter a compensação?

Para obtenção desta compensação, "o senhorio deverá submeter um pedido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), no âmbito do qual deve ser apresentada um conjunto de informação e documentação para evidenciar o preenchimento dos requisitos para atribuição da compensação",

indica ainda a advogada.

Foto de Pavel Danilyuk no PexelsQuando se pode pedir a compensação?

Os senhorios com rendas anteriores a 1990 poderão apresentar, junto do IHRU o pedido de compensação a partir de julho de 2024, já que só nessa data produzem efeito estas disposições legais. Como é paga a compensação aos senhorios?

A compensação aos senhorios com rendas antigas "é paga por períodos de 12 meses renováveis por iguais e sucessivos períodos, desde que seja evidenciado que se mantêm os requisitos da sua atribuição", refere Neuza Pereira de Campos. Ou seja, os senhorios têm de pedir esta compensação todos os anos e provar que têm direito a ela.

Já o montante da compensação paga aos senhorios varia também de acordo com a atualização anual da renda. Ou seja, há lugar a alteração do montante da compensação no caso de atualização do valor da renda - em função da inflação - devendo esta atualização ser comunicada ao IHRU.

O valor da compensação está sujeito a impostos?

Não. "O valor recebido a título de compensação nos termos deste decreto-lei não está sujeito a pagamento de imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS), nem contribuições para a segurança social", refere.

Como fica a compensação em caso de morte do senhorio?

No diploma "fica também expressamente previsto que em caso de morte do senhorio, o direito se transmite à pessoa a quem o locado se transmita nos termos legais (desde que tal seja devidamente comunicado no prazo de 60 dias, sob pena de caducidade do direito)", esclarece ainda a sócia responsável pelo departamento de Imobiliário da SRS Legal.

Redação