



IMOBILIÁRIO E TURISMO

Atualização de rendas e apoio extraordinário ao arrendamento

COEFICIENTE DE ATUALIZAÇÃO DE RENDAS PARA 2023

Foi publicada em Diário da República no dia 21 de outubro, a Lei n.º 19/2022, que estabelece, entre outras medidas, o coeficiente de atualização de rendas para o ano civil de 2023.

Determina-se, assim, que, durante o próximo ano, o coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural, previsto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), não se aplica, aplicando-se em sua substituição o coeficiente de 1,02 (2%), sem prejuízo de estipulação diferente entre as partes.

Aos contratos que remetam para a atualização de renda de acordo com o coeficiente legal previsto no NRAU ou para o respetivo aviso em Diário da República é, igualmente, aplicável o coeficiente de 1,02.

Durante o próximo ano, o coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural, previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano, não se aplica, aplicando-se em sua substituição o coeficiente de 1,02 (2%).

APOIO EXTRAORDINÁRIO AO ARRENDAMENTO

A Lei em apreço estabelece igualmente um apoio extraordinário à tributação de rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento auferidos em 2023. Assim, **para efeitos de IRS**, a determinação dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento enquadráveis na categoria F, aos quais se aplicam as taxas previstas no n.º 1 do artigo 68.º ou no n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRS obtém-se através da aplicação do **coeficiente de 0,91** após as deduções legais previstas no artigo 41.º do mesmo Código.

Rita Alarcão
Júdice

Francisco Lino
Dias

Equipa de Imobiliário
e Turismo

Esta regra não se aplica a sujeitos passivos de IRC abrangidos pelo regime simplificado de determinação da matéria coletável.

Aos rendimentos aos quais se aplique uma das taxas especiais previstas nos n.ºs 2 a 5 do artigo 72.º do Código do IRS são aplicáveis os coeficientes de apoio constantes da tabela seguinte:

TAXA ESPECIAL APLICÁVEL	26%	24%	23%	22%	20%	18%	16%	14%	10%
COEFICIENTE DE APOIO	0,9	0,89	0,89	0,88	0,87	0,85	0,82	0,79	0,7

Para efeitos de IRC, a determinação dos rendimentos tributáveis aos quais se aplicam as taxas previstas no artigo 87.º do Código do IRC obtém-se através da aplicação do coeficiente de **0,87**. De notar que esta regra **não se aplica** a sujeitos passivos de IRC abrangidos pelo regime simplificado de determinação da matéria coletável.

Por último, os coeficientes extraordinários de apoio apenas se aplicam a rendas que, cumulativamente:

- Se tornem devidas e sejam pagas em 2023; e
- Emerjam de contratos de arrendamento em vigor antes de 1 de janeiro de 2022, comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira nos termos do artigo 60.º do Código do Imposto do Selo, quando aplicável; e
- Não respeitem a contratos que sejam objeto de atualização a um valor superior ao que resulte da aplicação do coeficiente de atualização de 1,02. ■