

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 8.º e 101.º
Assunto: Rendimentos Prediais – Caução e Devolução – Retenção na Fonte
Processo: 2729/2018, com despacho concordante da Diretora de Serviço do IRS, de 2018-12-11

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à caução recebida e a respetiva retenção na fonte, mais concretamente se:

- A caução cobrada é suscetível de originar uma retenção na fonte de 25%, sobre o respetivo valor cobrado, tal como foi efetuado;
 - A ser o caso, como é que deve ser tratada a retenção na fonte, entretanto paga, no momento em que for a caução devolvida ao inquilino;
 - No caso de ser destinada ao pagamento de rendas que se venham a verificar ao longo do contrato estarem vencidas e não pagas, e qual a qual a forma processual/documental de proceder.
1. A caução, estabelecida por qualquer das formas legais previstas, serve para que o locador / senhorio assegure o cumprimento das obrigações decorrentes desse contrato, salvaguardando, quer o pagamento das rendas, quer a reparação de eventuais danos que possam ser causados no imóvel e/ou mobiliário, e constitui, em sede de Categoria F do Código do IRS, um rendimento predial devendo sobre o correspondente montante ser emitido recibo de renda e, bem assim, ser declarado no anexo F.
 2. No que concerne à retenção na fonte, nos termos do disposto no artigo 101.º do CIRS, as entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada são obrigadas a reter imposto, mediante aplicação, aos rendimentos ilíquidos de que sejam devedores, inclusive a caução, de uma taxa de 25%. Assim, sendo o locatário/arrendatário uma pessoa coletiva com contabilidade organizada, verifica-se que a retenção na fonte se encontra corretamente efetuada.

3. No caso de uma devolução da caução ao locatário, deverá ser emitido um documento comprovativo, pelo montante devolvido, o qual poderá ser inscrito como gasto suportado e pago, para o locador/senhorio, no anexo F da declaração modelo 3 do ano em que ocorreu a devolução. No que concerne ao valor da retenção na fonte que recaiu sobre a mesma não releva para a situação em concreto, porquanto já foi considerado a título de "pagamento por conta", no apuramento do imposto a pagar/receber respeitante ao ano do recebimento da caução.