

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIRS
- Artigo: 41.º
- Assunto: Rendimentos prediais – Despesas elegíveis
- Processo: 4074/2017, sancionado por despacho da Subdiretora-Geral do IR, de 21-12-2017
- Conteúdo: Tendo arrendado um apartamento a novos inquilinos, pretende a requerente que lhe sejam prestados esclarecimentos relacionados com a dedutibilidade fiscal das seguintes despesas, em sede de rendimentos prediais do Código do IRS:
- Troca de placa de fogão a gás de encastrar;
 - Ligação de eletricidade e água, anteriormente à entrega do imóvel locado aos inquilinos;
 - As diferentes parcelas constantes das faturas de eletricidade (consumo, potência, taxas, impostos e contribuição audiovisual);
 - As diferentes parcelas constantes das faturas da água (consumo, saneamento, resíduos urbanos, impostos e taxas);
 - Faturas de lâmpadas led.
 - Inspeção efetuada à instalação de gás do fogão e da caldeira a gás de aquecimento de águas (aquecimento + sanitárias).
 - Substituição do forno embutido.
 - Substituição de sanita.
1. Respeitando as despesas a rendimentos enquadrados na Categoria F do Código do IRS, sem opção de tributação segundo as regras da Categoria B, estabelece o artigo 41.º, números 1, 2, 7 e 8, respetivamente, do mesmo código que:
- i. Aos rendimentos prediais brutos deduzem-se, relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como do adicional ao imposto municipal sobre imóveis.

- ii. No caso de fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, são dedutíveis, relativamente a cada fração ou parte de fração, outros encargos que, nos termos da lei, o condómino deva obrigatoriamente suportar e que sejam efetivamente pagos pelo sujeito passivo.
 - iii. Podem ainda ser deduzidos gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que entretanto o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento.
 - iv. Tais gastos devem ser documentalmente comprovados.
2. A tais disposições e requisitos legais haverá a acrescentar que se consideram como despesas de manutenção, nomeadamente, as suportadas com energia e manutenção de elevadores, escadas rolantes e monta-cargas, porteiros, limpeza, energia para iluminação, aquecimento ou climatização central e prémios de seguro do prédio, enquanto que como despesas de conservação se consideram as realizadas com obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação e limpeza.
3. Assim, deve entender-se como:
- ✓ Reunindo os pressupostos para o efeito, por exemplo, a substituição da sanita, inspeção efetuada às instalações do gás do fogão e da caldeira; e
 - ✓ Não reunindo os pressupostos para o efeito, por exemplo, a substituição da placa do fogão, a ligação de eletricidade e água, anteriormente à entrega do imóvel aos inquilinos e as lâmpadas led.