

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto do Selo (CIS)  
Artigo: Verba 2 da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS)  
Assunto: Contrato de arrendamento de renda variável - Valor tributável  
Processo: 2015001522 - IVE n.º 9033, com despacho concordante de 06.08.2015, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira  
Conteúdo: Nos termos do art.º 68.º da LGT a sociedade "X", solicita a prestação de informação vinculativa, sobre como proceder à liquidação de imposto do selo do contrato de arrendamento que celebrou com a sociedade "Y", uma vez que o mesmo é de renda variável.

### I – FACTOS

Nos termos do contrato de arrendamento firmado entre a pessoa que requer na posição de locadora e a sociedade "Y", como locatária, foi pela primeira cedido o uso do imóvel inscrito na matriz predial da freguesia de "A", sob o artigo "N", tendo ficado clausulado que o referido imóvel foi entregue à locatária exclusivamente para efeitos da prestação de serviços de alojamento temporário a turistas nos termos e condições por esta definidos. O contrato de arrendamento com duração de um ano, automaticamente renovável por períodos sucessivos de igual duração, teve o seu início em janeiro de 2015. A renda devida pelo arrendamento ficou fixada num montante variável, em conformidade com a Tabela de Rendimentos Semanais apresentada que constitui o Anexo (...) do mesmo contrato, correspondente ao período durante o qual a propriedade está efetivamente ocupada por turistas em cada semana.

### II – APRECIÇÃO

A pessoa que requer pretende ver esclarecido sobre que montante incide o imposto do selo devido pela Verba 2 da TGIS, uma vez que não existe um valor fixo de renda estabelecido no contrato, remetendo o mesmo para uma tabela semanal anexa, variando o rendimento previsto em função da época em que ocorre a ocupação do imóvel.

Nos termos do disposto no art.º 9.º, n.º 1 do CIS, o valor tributável do imposto do selo é, em regra, o que resulta da TGIS. Sucede que, de acordo com a Verba 2 da referida tabela, o imposto incide *"sobre a renda ou seu aumento convencional, correspondentes a um mês ou, tratando-se de arrendamentos por períodos inferiores a um mês, sem possibilidade de renovação ou prorrogação, sobre o valor da renda ou do aumento estipulado para o período da sua duração"*. A dificuldade que se coloca na situação vertente reside no facto de no clausulado do contrato não constar qualquer valor fixo a título de renda, resultando antes para o locador um rendimento variável e determinado semanalmente, em função da época em que se verifica a ocupação da habitação.

Não obstante resultar da tabela anexa ao referido contrato um montante de renda semanal, variável e incerto, no sentido de que o pagamento da renda depende da ocupação efetiva da habitação, julga-se não ser difícil estabelecer para cada época o montante de renda mensal devido pelo arrendamento da

fração objeto deste contrato no caso de ocupação efetiva do locado.

Ora, é entendimento da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) que, nos contratos de arrendamento que envolvam escalonamento de rendas, o imposto deve ser liquidado e cobrado no momento em que for celebrado o contrato, com base na renda mais elevada que dele conste, ainda que esta só mais tarde venha a entrar em vigor, conforme resulta do ofício-circulado n.º 40028, de 2000-12-13, da Ex Direcção de Serviços dos Impostos do Selo e das Transmissões do Património (actual DSIMT). Tal entendimento resulta do facto de a tributação do arrendamento em sede de imposto do selo assentar na capacidade contributiva revelada através das rendas a receber. O interesse económico em causa nesta verba materializa-se na expectativa do valor máximo da renda a receber, independentemente do efetivo recebimento por parte do locador.

Por conseguinte, para efeitos de determinação do valor tributável do contrato, deverá a pessoa que requer apurar o valor da renda mensal para cada um dos meses de duração do contrato, como se o imóvel estivesse sempre ocupado, somando o valor das rendas semanais aplicáveis até chegar ao respetivo valor mensal. Apurado o montante da renda mensal para cada mês de duração do contrato, o imposto do selo deverá incidir sobre o maior desses montantes, que coincidirá necessariamente com o mês correspondente ao pico da estação.