

FINANÇAS

Portaria n.º 106/2025/1, de 13 de março

Sumário: Aprova a «Comunicação do Locatário ou Sublocatário (CLS)», destinada à comunicação prevista no artigo 60.º, n.º 4, do Código do Imposto do Selo, e respetivas instruções de preenchimento.

Os locadores e sublocadores têm a obrigação de comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) a celebração, alteração, ou cessação de contratos de arrendamento e subarrendamento, ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado, nos termos e prazos previstos no artigo 60.º, n.ºs 1 e 2, do Código do Imposto do Selo (IS), através da Declaração Modelo 2 de IS, bem como proceder ao pagamento do imposto que for devido, a que se refere a Verba 2 da Tabela Geral do Imposto do Selo.

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprovou medidas no âmbito da habitação, alterou o artigo 60.º do Código do IS, conferindo aos locatários e sublocatários a possibilidade de comunicarem os contratos de arrendamento, subarrendamento e respetivas promessas, bem com as suas alterações e cessação, sempre que os locadores e sublocadores não cumpram a sua obrigação atempadamente (n.º 4 do artigo 60.º do Código do IS), através de declaração de modelo oficial. Esta comunicação, facultativa para os locatários e sublocatários, visa permitir o cruzamento da informação com os dados constantes da Declaração Modelo 2 do IS.

Deste modo, a presente portaria tem como objetivo aprovar a declaração de comunicação de contratos de arrendamento prevista no n.º 4 do artigo 60.º do Código do IS, procedendo à respetiva regulamentação.

Assim, ao abrigo do artigo 60.º, n.º 4, do Código do IS, manda o Governo, pela Secretária de Estado dos Assuntos Fiscais, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

É aprovada a «Comunicação do Locatário ou Sublocatário (CLS)», destinada à comunicação prevista no artigo 60.º, n.º 4, do Código do IS, e respetivas instruções de preenchimento, que se publicam em anexo à presente portaria, da qual fazem parte integrante.

Artigo 2.º

Comunicação

1 – A CLS tem natureza facultativa, permitindo aos locatários e sublocatários comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira o início, alteração e cessação dos contratos de arrendamento, subarrendamento, respetivas promessas, quando os locadores e sublocadores não cumpram a respetiva obrigação de comunicação estabelecida no n.º 1 do artigo 60.º do Código do IS, podendo ser apresentada a partir do dia seguinte ao termo do prazo previsto no n.º 2 do mesmo artigo.

2 – A CLS é exclusivamente apresentada por transmissão eletrónica de dados, através do Portal das Finanças, após autenticação dos locatários ou sublocatários, de acordo com os procedimentos aí indicados.

3 – O locatário ou sublocatário deve indicar o motivo da comunicação, a qual deve ser acompanhada do contrato de arrendamento ou subarrendamento objeto da comunicação, bem como dos documentos que comprovem os elementos comunicados.

4 – Caso a comunicação respeite a alterações ou cessação de contrato, deve ser indicado o número de identificação do contrato, conforme registado no Portal das Finanças.

5 – Por cada contrato de arrendamento ou subarrendamento, respetivas alterações e cessação, bem como contrato promessa com a disponibilização do bem locado, deve ser apresentada uma CLS.

6 – Sempre que se verifique a existência de qualquer erro, omissão ou inexatidão que prejudique ou impeça o correto tratamento da comunicação, o locatário ou sublocatário é informado desse facto no Portal das Finanças, podendo suprir as deficiências ou omissões através da apresentação de nova CLS.


Artigo 3.º

Entrada em vigor e produção de efeitos


A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e produz efeitos a 1 de agosto de 2025.

A Secretária de Estado dos Assuntos Fiscais, Cláudia Maria dos Reis Duarte Melo de Carvalho, em 10 de março de 2025.

ANTES DE PREENCHER LEIA ATENTAMENTE TODO O IMPRESSO E CONSULTE AS INSTRUÇÕES

 AT autoridade tributária e aduaneira MINISTÉRIO DAS FINANÇAS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA		<p align="center">Comunicação do Locatário ou Sublocatário (CLS) no Contrato de Arrendamento/ Subarrendamento/Promessa de Arrendamento com entrega do bem locado (Art.º 60.º nº 4 do CIS)</p>					
I MOTIVO DA COMUNICAÇÃO							
01	Código do Motivo	<input type="text"/>	02	Contrato n.º	<input type="text"/>		
II IDENTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO, SUBLOCATÁRIO OU PROMITENTE LOCATÁRIO (Preencher folha de continuação, caso existam mais intervenientes)							
03	Nome:	<input type="text"/>	04	NIF:	<input type="text"/>		
III IDENTIFICAÇÃO DO LOCADOR, SUBLOCADOR OU PROMITENTE LOCADOR (Preencher folha de continuação, caso existam mais intervenientes)							
05	Nome:	<input type="text"/>	06	NIF:	<input type="text"/>		
IV IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATO							
07	Tipo	08	Finalidade	09	Data do facto	10	
	1 – Arrendamento <input type="checkbox"/>		1-Habitacional (Permanente) <input type="checkbox"/>		1 – Início do Contrato/Disponibilização do bem locado (Arrendamento Urbano) <input type="text"/>	Data <input type="text"/>	
	2 – Subarrendamento <input type="checkbox"/>		2- Habitacional (Temporário) <input type="checkbox"/>		2 – Início das Alterações <input type="text"/>		
	3 – Promessa de Arrendamento com entrega do bem locado <input type="checkbox"/>		3 – Não Habitacional <input type="checkbox"/>		3 – Cessação do Contrato <input type="text"/>	11	
						Contrato Renovável Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>	
V IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL (Preencher folha de continuação, caso existam mais imóveis)							
12	Tipo	13	Distrito:	14	Concelho:	15	
	Rústico <input type="checkbox"/>		16	Artigo:	17	Freguesia:	
	Urbano <input type="checkbox"/>		19	Parte Arrendada:	20	Fração/Secção:	
			20	Parte Comum:	21	Árvore/Colónia:	
22	Localização/Morada:						
VI VALOR DA RENDA							
23	Valor da Renda	24	Valor das Despesas	25	Valor Renda Máxima	26	
						Período de Renda Mensal <input type="checkbox"/> Inferior a 1 mês <input type="checkbox"/>	
VII OBSERVAÇÕES			VIII DOCUMENTOS ANEXOS À COMUNICAÇÃO				
27			28	Folhas de Continuação	Quadro II <input type="checkbox"/>	Quadro III <input type="checkbox"/>	
			29	Contratos <input type="text"/>	30	Outros Documentos <input type="text"/>	

ANTES DE PREENCHER LEIA ATENTAMENTE TODO O IMPRESSO E CONSULTE AS INSTRUÇÕES

 <p>AT autoridade tributária e aduaneira</p> <p>MINISTÉRIO DAS FINANÇAS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA</p>	<p>IMPOSTO DO SELO</p> <p>Comunicação do Locatário ou Sublocatário (CLS) no Contrato de Arrendamento/ Subarrendamento/Promessa de Arrendamento com entrega do bem locado (Art.º 60.º n.º 4 do CIS)</p> <p>Folha de Continuação do Quadro V</p>						
V	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL						
12	Tipo	13	Distrito:	14	Concelho:	15	Freguesia:
	Rústico <input type="checkbox"/>	16	Artigo:	17	Fração/Secção:	18	Árvore/Colónia:
	Urbano <input type="checkbox"/>	19	Parte Arrendada:	20	Parte Comum:	21	Prédio Omisso:
22	Localização/Morada:						
12	Tipo	13	Distrito:	14	Concelho:	15	Freguesia:
	Rústico <input type="checkbox"/>	16	Artigo:	17	Fração/Secção:	18	Árvore/Colónia:
	Urbano <input type="checkbox"/>	19	Parte Arrendada:	20	Parte Comum:	21	Prédio Omisso:
22	Localização/Morada:						
12	Tipo	13	Distrito:	14	Concelho:	15	Freguesia:
	Rústico <input type="checkbox"/>	16	Artigo:	17	Fração/Secção:	18	Árvore/Colónia:
	Urbano <input type="checkbox"/>	19	Parte Arrendada:	20	Parte Comum:	21	Prédio Omisso:
22	Localização/Morada:						
12	Tipo	13	Distrito:	14	Concelho:	15	Freguesia:
	Rústico <input type="checkbox"/>	16	Artigo:	17	Fração/Secção:	18	Árvore/Colónia:
	Urbano <input type="checkbox"/>	19	Parte Arrendada:	20	Parte Comum:	21	Prédio Omisso:
22	Localização/Morada:						
12	Tipo	13	Distrito:	14	Concelho:	15	Freguesia:
	Rústico <input type="checkbox"/>	16	Artigo:	17	Fração/Secção:	18	Árvore/Colónia:
	Urbano <input type="checkbox"/>	19	Parte Arrendada:	20	Parte Comum:	21	Prédio Omisso:
22	Localização/Morada:						
12	Tipo	13	Distrito:	14	Concelho:	15	Freguesia:
	Rústico <input type="checkbox"/>	16	Artigo:	17	Fração/Secção:	18	Árvore/Colónia:
	Urbano <input type="checkbox"/>	19	Parte Arrendada:	20	Parte Comum:	21	Prédio Omisso:
22	Localização/Morada:						
12	Tipo	13	Distrito:	14	Concelho:	15	Freguesia:
	Rústico <input type="checkbox"/>	16	Artigo:	17	Fração/Secção:	18	Árvore/Colónia:
	Urbano <input type="checkbox"/>	19	Parte Arrendada:	20	Parte Comum:	21	Prédio Omisso:
22	Localização/Morada:						

**INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO
COMUNICAÇÃO DO LOCATÁRIO OU SUBLOCATÁRIO (CLS) NO CONTRATO DE
ARRENDAMENTO/ SUBARRENDAMENTO/PROMESSA DE ARRENDAMENTO COM ENTREGA DO
BEM LOCADO**

Art.º 60.º n.º 4 do Código do Imposto do Selo

A CLS destina-se a permitir ao locatário, sublocatário ou promitente locatário, comunicar, nos termos do n.º 4 art.º 60.º do Código do Imposto do Selo (CIS), os factos previstos no n.º 1 da referida disposição, quando o locador, o sublocador ou o promitente locador, não cumpram a sua obrigação tributária.

QUADRO / CAMPO /	DENOMINAÇÃO	EXPLICAÇÃO
QUADRO I	MOTIVO DA COMUNICAÇÃO	Este Quadro destina-se a identificar através de código o motivo da comunicação
Campo 01	Início/Alteração e Cessação de Contrato	Indicar o código do motivo que justifica a comunicação. O Código encontra-se disponível no Portal das Finanças. Sempre que se trate de alteração ou cessação de contrato, é obrigatório identificar no campo 02, o número que foi atribuído quando o contrato foi inicialmente registado.
Campo 02	Contrato n.º	Identificar o número do contrato inicial e que é objeto de alteração ou cessação.
QUADRO II	Identificação do Locatário, Sublocatário ou Promitente Locatário	Este quadro destina-se à identificação da entidade (Locatário, Sublocatário ou Promitente Locatário), que pretende comunicar a existência de contrato de arrendamento, subarrendamento ou promessa de arrendamento com entrega do bem locado, bem como alterações do contrato ou a sua cessação. Caso exista mais do que um locatário, sublocatário ou promitente locatário, deve ser preenchida a folha de continuação do Quadro II. Exemplo: Arrendamento de imóvel a dois ou mais locatários.
Campo 03	Nome	Indicar o Nome completo do Locatário, Sublocatário ou Promitente Locatário (Inquilino)
Campo 04	NIF	Indicar o Número de Identificação Fiscal do Locatário/Sublocatário/Promitente Locatário (Inquilino)
QUADRO III	Identificação do Locador, Sublocador ou Promitente Locador	Este quadro destina-se à identificação da entidade (Locador, Sublocador ou Promitente Locador), que não deu cumprimento à obrigação tributária prevista no n.º 1 do art.º 60 do Código do Imposto do Selo, quer no que respeita ao início do contrato, alterações ou cessação do mesmo. Caso exista mais do que um locador, sublocador ou promitente locador, deve ser preenchida a folha de continuação do Quadro III. Exemplo: Arrendamento de um imóvel com dois ou mais comproprietários/contitulares.
Campo 05	Nome	Indicar o Nome completo do Locador, Sublocador ou Promitente Locador (Senhorio)
Campo 06	NIF	Indicar o Número de Identificação Fiscal do Locador/Sublocador/Promitente Locador (Senhorio)
QUADRO IV	Identificação do contrato	Este quadro destina-se à recolha de informação relativa à identificação do contrato sujeito a comunicação.
Campo 07	Tipo	Identificar e assinalar o tipo de contrato que está a ser objeto de comunicação: 1 – <u>Arrendamento</u> - Quando se trate de um contrato de arrendamento. 2 – <u>Subarrendamento</u> - Nos casos de um contrato de subarrendamento, ou seja, quando o sublocador (senhorio) subarrenda um imóvel de que não é proprietário, mas sim locatário (inquilino). 3 – <u>Promessa de arrendamento com disponibilização do bem locado</u> . Nos casos em que esteja em causa contrato promessa de arrendamento, e tenha sido efetuada a entrega do bem locado, ou seja, quando na sequência da celebração do contrato promessa, o locador (senhorio) entregou o imóvel ao locatário (inquilino).
Campo 08	Finalidade	Indicar a finalidade a que se destina o arrendamento: 1 – <u>Arrendamento Urbano Habitacional (Permanente)</u> . Assinalar, sempre que o arrendamento se destine a habitação permanente dos locatários (inquilinos).



			<p><u>2 – Arrendamento Urbano Habitacional (Temporário)</u>. Assinalar nos casos em que o arrendamento não se destine a habitação permanente dos locatários (inquilinos). Ex: Arrendamento para férias e/ou fins de semana, habitação secundária, etc.</p> <p><u>3 – Arrendamento Urbano não Habitacional</u>. Assinalar nos casos em que o arrendamento tem outros fins que não sejam habitacionais. Ex: comércio, serviços, indústria, armazém, estacionamento, etc.</p>
Campo	09	Data do facto	<p>Neste campo deve ser indicada a data em que ocorreu o facto que se pretende participar, selecionando uma das seguintes opções:</p> <p><u>1 – Início do contrato /Disponibilização do bem locado</u> – Destina-se a indicar a data de início de um contrato de arrendamento ou subarrendamento urbano <u>ou</u> a data da disponibilização do bem locado no caso de um contrato promessa de arrendamento urbano, respetivamente.</p> <p><u>2 – Início das alterações contratadas</u> - Destina-se a indicar a data da produção de efeitos de alterações efetuadas a um contrato já comunicado. (Ex: Aumento de renda, cessão de posição contratual, comunicação do início do contrato de arrendamento celebrado na sequência de contrato promessa com disponibilização do bem locado, e outras alterações).</p> <p><u>3 – Cessação do contrato</u> - Destina-se a indicar a data da cessação de um contrato já comunicado.</p> <p>Em qualquer dos casos, a data deve ser preenchida no formato Ano/Mês/Dia. A escolha da opção 2ou 3 implica que o contrato já tenha sido comunicado anteriormente.</p>
Campo	10	Termo do Contrato	<p>Este campo destina-se a ser preenchido no caso de contratos a termo certo, ou seja, nos casos em que no contrato consta a data do seu termo.</p> <p>Nesse caso, deve ser indicada a data de termo (fim) do contrato, ou seja, a data em que se prevê que o contrato venha a terminar.</p> <p>Tratando-se de contrato sem termo (sem prazo determinado) este campo não deve ser preenchido.</p>
Campo	11	Contrato Renovável	<p>Este campo destina-se a indicar se o contrato a termo certo (com prazo previsto) é renovável ou não.</p>
QUADRO	V	Identificação do imóvel	<p>Neste quadro identifica-se o imóvel objeto do contrato de arrendamento, subarrendamento ou promessa de arrendamento com disponibilização do bem locado.</p> <p>Se o contrato tiver como objeto mais do que um imóvel, deve ser preenchida a folha de continuação do Quadro V.</p> <p>Exemplo: Arrendamento de dois ou mais imóveis.</p>
Campo	12	Tipo	<p>Assinalar o tipo de prédio (imóvel): Rústico ou Urbano.</p> <p>Tratando-se de prédios mistos, deverá identificar separadamente o(s) artigo(s) rústico(s) e o(s) artigo(s) urbanos que o compõem, indicando no campo 25 - Observações, que se trata de prédio misto.</p>
Campo	13	Distrito	<p>Indicar a designação do distrito onde se situa o imóvel.</p>
Campo	14	Concelho	<p>Indicar a designação do concelho onde se situa o imóvel.</p>
Campo	15	Freguesia	<p>Indicar a designação da freguesia onde se situa o imóvel.</p>
Campo	16	Artigo	<p>Identificar o artigo matricial do imóvel.</p> <p>A identificação do artigo deve ser efetuada através da inscrição do respetivo número.</p>
Campo	17	Fração / Secção	<p>Para prédios urbanos em regime de propriedade horizontal - indicar a letra da fração autónoma a que se refere o contrato.</p> <p>Para prédios urbanos em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente - indicar a letra do andar ou divisão suscetível de utilização independente a que se refere o contrato.</p> <p>Para prédios rústicos inscritos na matriz cadastral - indicar a letra da secção cadastral a que se refere o contrato.</p>
Campo	18	Árvore / Colónia	<p>Este campo destina-se a indicar, no caso de prédios rústicos, se se trata de uma parcela identificada autonomamente como árvore ou colónia de um prédio rústico.</p>

Campo	19	Parte arrendada	Este campo só deve ser preenchido nas situações em que o objeto do arrendamento é apenas uma parte do bem e não a totalidade, ou seja, quando a parte arrendada não corresponde à totalidade do artigo/ fração autónoma/divisão suscetível de utilização independente inscrito na matriz. Ex: Arrendamento de quartos para habitação, arrendamento de pisos ou anexos de moradias, arrendamento de salas para a instalação de escritórios e arrendamento de partes de terrenos.
Campo	20	Parte comum	Este campo só pode ser assinalado nas situações em que o objeto do arrendamento é uma parte comum (sem inscrição matricial autónoma) de um prédio em propriedade horizontal. Ex: Arrendamento da casa da porteira não autonomizada, arrendamento de lugares de estacionamento num parqueamento, arrendamento de telhados ou terraços para a instalação de antenas.
Campo	21	Prédio omissso	Este campo só pode ser assinalado nos casos em que o locador, sublocador ou promitente locador não é proprietário do imóvel e este não se encontra inscrito na matriz. Assim, <u>só pode ser assinalado nos casos em que o locador, sublocador ou promitente locador não pode inscrever o prédio na matriz predial, por não se tratar do respetivo proprietário.</u> Ex: Contrato de subarrendamento ou contrato de arrendamento celebrado pelo comodatário na sequência de um contrato de comodato
Campo	22	Localização/Morada	Neste campo deve indicar a morada exata do imóvel objeto do contrato, com indicação do respetivo código postal. No caso de prédios rústicos, deve indicar o nome do prédio quando exista.
QUADRO	VI	Renda	Este quadro destina-se à indicação da renda contratada
Campo	23	Valor da Renda	Neste campo deve indicar o valor da renda. Alerta: Os valores resultantes da aplicação do coeficiente de atualização anual de rendas aplicável aos diversos tipos de arrendamento, como é o caso do previsto no art.º 24.º da Lei 6/2006, não estão sujeitos à obrigação de comunicação prevista no n.º 1 do art.º 60.º. Se o arrendamento tiver <u>duração igual ou superior a um mês</u> , deve indicar-se o valor da renda mensal. Ex.1: Contrato com prazo de 1 ano e renda mensal de € 500,00 Neste caso, deve indicar o valor de € 500,00. Ex. 2: Contrato com prazo de 5 anos e renda anual de € 12.000,00 Neste caso, tratando-se de uma renda anual, esta deve ser dividida pelo nº de meses do ano, de forma a determinar o valor da renda mensal. Então, € 12.000,00/12 = € 1.000,00, pelo que deverá indicar o valor de € 1.000,00. Se o arrendamento tiver <u>duração inferior a 1 mês</u> deve indicar-se o valor da renda desse período. Ex: Contrato com prazo de 1 semana (para férias) e renda de € 250,00. Neste caso, deve indicar o valor de € 250,00.
Campo	24	Valor das Despesas	Neste campo devem ser indicadas as <u>despesas que sendo da responsabilidade do locador, por acordo contratual, são suportadas pelo locatário</u> , acrescendo ao valor da renda. Ex: Mensalidade do condomínio no valor de € 25,00 Neste caso, tratando-se de uma despesa que caberia ao locador, deve indicar o valor de € 25,00. Ex: Anuidade (Prémio anual) do seguro do imóvel no valor de € 120,00. Neste caso, tratando-se de uma despesa anual, esta deve ser dividida pelo nº de meses do ano, de forma a determinar o valor da despesa mensal. Então € 120,00/12 = € 10,00, pelo que deve indicar o valor de € 10,00.
Campo	25	Valor da Renda Máxima	Neste campo deve ser inserido o valor da renda máxima (mais elevada) prevista no contrato. Ex: Contrato com prazo de 1 ano e renda mensal atual de € 500,00, que, nos termos do contrato, será aumentada para € 600,00 a partir do 6.º mês. Neste caso, deveria indicar o valor de € 600,00, sendo que o campo 29- Valor da Renda, seria preenchido com o valor de € 500,00.
Campo	26	Período de Renda	Neste campo deve indicar qual o período a que se referem os montantes de renda e despesas inscritos nos campos 23 a 24: <u>Mensal</u> - Esta opção deve ser assinalada se o arrendamento tiver duração igual ou superior a um mês. <u>Inferior a 1 mês</u> - Esta opção deve ser assinalada se o arrendamento tiver duração inferior a 1 mês.
Quadro	VII	Observações	Este quadro destina-se à recolha adicional de informação.
Campo	27		Neste campo devem ser registadas as observações consideradas relevantes.



Quadro	VIII	Documentos anexos à declaração	Este quadro destina-se a evidenciar a junção de folhas de continuação, no caso de pluralidade de locadores, locatários ou imóveis, bem como dos documentos de prova, designadamente Contratos anexados que permitem comprovar os factos constantes da declaração. É obrigatória a junção documentos que provem o motivo da comunicação.
Campo	28	Folhas de Continuação (Quadros II, III e IV)	Neste campo deve indicar o número de folhas de continuação dos Quadros II, III e V apresentadas em anexo à declaração.
Campo	29	Contratos	Indicar o número de contratos anexos à presente Declaração, para prova dos factos declarados.
Campo	30	Outros documentos	Indicar o número de outros documentos apresentados em anexo à declaração, para prova dos factos declarados.

118795236