

**JORGE CARRAPIÇO**

Consultor da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas
comunicacao@otoc.pt

IRS – Arrendamento de imóveis

A Reforma do IRS trouxe várias novidades e alterações à tributação e às obrigações declarativas dos proprietários de imóveis que estejam a efetuar arrendamentos.

Categoria B

A partir de 2015 as pessoas particulares, proprietárias de imóveis, que estejam a obter exclusivamente rendimentos de rendas, podem optar por ser tributados pelas regras da categoria B – “Rendimentos empresariais e profissionais”.

Para tal, esses senhorios devem proceder à entrega de uma declaração de início de atividade nas Finanças, podendo optar aí pelo regime de tributação com base na contabilidade organizada ou com base no regime simplificado de tributação.

A opção pela tributação na categoria B de IRS traz alguns constrangimentos ao nível da tributação, devido à obrigatoriedade de os senhorios terem de afetar os imóveis detidos na esfera privada à atividade empresarial.

Essa afetação determina a existência de uma mais-valia a ser tributada no âmbito da categoria G de IRS, pela diferença entre o valor de mercado do imóvel à data da afetação (ou valor patrimonial tributário se superior) e o valor da aquisição.

Todavia, essa mais-valia não é tributada em IRS no momento da afetação, existindo um diferimento para um momento posterior, quando o imóvel seja alienado no âmbito da atividade empresarial ou por reafetação da atividade



Bruno Simão

empresarial para a esfera privada do senhorio.

Categoria F

Se os senhorios optarem por continuar a ser tributados pela categoria F de IRS, os rendimentos pelas rendas obtidas, líquidos das deduções específicas, irão ser sujeitos a uma tributação em IRS a uma taxa autónoma de 28%, conforme alteração introduzida para o ano de 2013, existindo a opção pelo englobamento para efeitos de determinação de taxa sobre esses rendimentos prediais.

Para os rendimentos obtidos em 2015 (e a ser declarados em 2016), a opção pelo englobamento dos rendimentos prediais já não implica a obrigatoriedade do contribuinte ter de englobar também rendimentos de outras categorias de IRS (em que existe tal opção), nomeadamente para os rendimentos de capitais (por exemplo, juros de depósitos).

Para os rendimentos obtidos em 2014 (e a serem declarados agora em 2015), tal como sucedeu no ano passado, se o senhorio pretender optar pelo englobamento dos rendimentos prediais

obtidos é obrigado a agregar todos os rendimentos sujeitos a taxas liberatórias e a taxas autónomas de IRS, em que exista essa opção pelo englobamento.

Simplificações para 2015

A Lei de Reforma do IRS trouxe algumas novidades de simplificação para os contribuintes no exercício dessa opção pelo englobamento, que pode já ser aplicada aos rendimentos obtidos em 2014.

Quando esses senhorios, para além de rendimentos prediais, também tenham obtido rendimentos de juros de depósitos (e/ou outros títulos nominativos ou ao portador), continuam a ter de solicitar o documento comprovativo dos rendimentos e retenções à entidade pagadora dos rendimentos (normalmente aos bancos), mas já não necessitam de o fazer, impreterivelmente, até 31 de janeiro de 2015.

Com esta simplificação, os senhorios podem efetuar a opção pelo englobamento dos seus rendimentos prediais e de capitais apenas no momento em que procedem à entrega da declaração de IRS (maio de 2015), após a realização das devidas simulações, se tal situação for mais vantajosa.

Deixou também de ser obrigatório que esse documento emitido pelo banco tenha de ser entregue nos serviços de finanças (se enviou a Modelo 3 pelo Portal das Finanças) ou em conjunto com a declaração de IRS (se entregou em papel). ■

Este artigo está em conformidade com o novo Acordo Ortográfico