

IPSS – Rendimentos prediais

MANUELA ROSÁRIO

Consultora da Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

Através da Lei da Reforma de IRS e da Lei do Orçamento de Estado para o ano de 2015 resultou um “caráter inovador”, permitindo uma desmaterialização no cumprimento das obrigações fiscais e declarativas.

Consequentemente, os sujeitos passivos que obtenham rendimentos prediais deparam-se com novas obrigações, que se encontram legisladas na Portaria 98-A/2015 de 31 de março. Estamos a falar da obrigação de emissão do RRE (recibo de renda eletrónico), da declaração modelo 2 (contratos de arrendamento) e declaração modelo 44 (comunicação anual das rendas recebidas).

Sendo o presente mês de novembro importante para efeito do seu cumprimento, pretendemos ajudar os sujeitos passivos a compreender melhor as novas exigências fiscais, designadamente no que toca às entidades que estejam dispensadas de emissão de fatura, como é o caso das IPSS (Instituições Particulares de Solidariedade Social).

A Autoridade Tributária (AT) através do Despacho n.º 101/2015, de 30 de abril, permitiu a dispensa de coima para estas obrigações. Ou melhor, a emissão dos RRE, comunicação dos contratos de arrendamento (Modelo 2 do CIS) e também dos contratos de fornecimento de água e energia (Modelo 2 do IMD) que não foram efetuados até aos meses de outubro de 2015 não ficam sujeitos a coima.

No entanto, esta dispensa fica sempre dependente de ser regularizada no decurso do corrente mês de novembro.

Não se pense que as pessoas coletivas, como, por exemplo, as IPSS que obtenham rendas, não têm obrigações quando recebam estes rendimentos.

É certo que não têm a obrigação de emissão do RRE porque esta obrigação caberá apenas às pessoas singulares, no entanto, poderão ter de entregar a modelo 44, sem prejuízo de terem sempre de emitir um recibo de quitação nos termos da Lei Civil.

Os sujeitos passivos de IRS que se encontram dispensados de emissão de RRE devem entregar a declaração modelo 44 até ao final do mês de janeiro de cada ano,



Bruno Smão

com referência ao ano anterior. Mas também as entidades, pessoas coletivas, que estejam dispensadas de emissão de fatura, fatura-recibo ou recibo nos termos do CIVA terão de apresentar esta declaração modelo 44.

Lembramos que se o sujeito passivo exerce simultaneamente operações isentas de IVA sem direito à dedução e operações tributáveis com o direito à dedução, terá de cumprir a obrigação de faturação: emitir uma fatura ou fatura-recibo (com os requisitos do n.º 5 do artigo 36.º do CIVA), e efetuar a comunicação dos elementos dessas faturas à AT, até ao dia 25 de cada mês.

CIVA - Dispensa de emissão de fatura

No entanto, sendo uma IPSS, poderá emitir outro documento que não seja a fa-

Os sujeitos passivos que obtenham rendimentos prediais deparam-se com novas obrigações.

tura, isto, claro, se as rendas beneficiarem da isenção nos termos do artigo 9.º do CIVA.

Podemos concluir que as obrigações fiscais e declarativas a efetuar pelos sujeitos passivos que tenham rendimentos prediais passa pelo seu enquadramento em imposto sobre o rendimento (sujeito passivo de IRS ou de IRC), assim como em verificar se os mesmos estão dispensados de emissão de fatura.

Nos termos do CIVA, estão dispensados de emissão de fatura os sujeitos passivos que pratiquem exclusivamente operações isentas de IVA e também as pessoas coletivas de direito público, organismos sem finalidade lucrativa e IPSS que transmitam bens ou prestem serviços isentos ao abrigo do artigo 9.º do CIVA.

Se a IPSS efetuou um contrato de ar-

rendamento urbano habitacional ou não habitacional (ex. lojas comerciais) e beneficiar da isenção do n.º 29 do artigo 9.º do CIVA significa que a IPSS relativamente às rendas obtidas poderá:

- Emitir (ou continuar a emitir) os recibos de quitação nos termos da Lei Civil através do seu programa informático ou em papel. E nesse caso:

- No mês de janeiro de 2016 deverá entregar a declaração - modelo 44 (Comunicação anual das rendas recebidas);

- Fica obrigada a verificar, se os contratos efetuados são antes, ou depois, da data de 1 de abril de 2015 (data da entrada em vigor da Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março).

Se os contratos de arrendamento forem a partir dessa data, significa que a IPSS deverá liquidar o imposto de selo através da entrega e submissão da declaração modelo 2 do CIS.

Tendo a IPSS celebrado novos contratos de arrendamento, e não entregou a declaração modelo 2 deverá fazê-lo agora durante o mês de novembro de 2015 e não terá qualquer coima.

Caso o sujeito passivo - IPSS - opte por emitir faturas, neste caso como as mesmas já seriam comunicadas à AT, a IPSS já não teria de cumprir a obrigação de comunicação anual das rendas recebidas (modelo 44). Claro que emitindo faturas teria, consequentemente, aquando do recebimento das rendas, de emitir um recibo de quitação (ou outro documento interno) que comprovasse o pagamento por parte dos locatários.

Face ao exposto, todos os agentes económicos estão obrigados a colaborar no combate à fraude e evasão fiscal. Até porque, na esfera dos adquirentes dos contratos de arrendamento, para efeito de dedução à coleta de IRS, ou da dedutibilidade dos gastos em IRC, tais benefícios só existirão, se o “outro lado” cumprir com as suas obrigações fiscais e declarativas. ■

Este artigo está em conformidade com o novo Acordo Ortográfico