



FELÍCIA TEIXEIRA

Consultora da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas

Rendimentos prediais e contratos de arrendamento

A Reforma do IRS e o Orçamento de Estado para 2015 (OE/2015) introduziram alterações no que respeita à tributação dos rendimentos prediais, mas também impuseram novas obrigações declarativas aos titulares dos rendimentos da Categoria F. Tais obrigações declarativas não se restringem ao CIRS, envolvendo também a comunicação dos contratos de arrendamento para efeitos de imposto do selo.

A respeito destas alterações, foi publicada a Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março, que aprovou os formulários para cumprimento das novas obrigações declarativas.

1- Emissão dos recibos de quitação dos rendimentos prediais por parte dos senhorios

Alertando para as obrigações declarativas eletrónicas a que os senhorios estão obrigados a partir do ano 2015, importa referir que são considerados rendimentos prediais (categoria F) as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos, pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito de rendimentos empresariais (Categoria B).

A partir de 1 janeiro de 2015, os titulares dos rendimentos da Categoria F passam a ser obrigados a:

- **1.1-** Passar recibo de quitação, em modelo oficial, atual Recibo de Renda Eletrónico (RRE) de todas as importâncias recebidas dos seus inquilinos, pelo pagamento das rendas, ainda que a título de caução, adiantamento ou reembolso de despesas; ou
- **1.2-** Entregar à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) até ao fim do mês de janeiro de cada ano, por referência ao ano anterior, uma declaração de modelo oficial, atual modelo 44, que discrimine esses rendimentos.

2.1 Considerações para quem opta pela emissão do RRE

Pelo facto de o RRE ainda não estar disponível no Portal da AT, os recibos de quitação referentes aos meses de janeiro a abril de 2015 devem ser passados conjuntamente com o RRE referente ao mês de maio.

Este procedimento não elimina a obrigação de entrega de recibos de quitação em papel aos inquilinos, nos termos e nos prazos definidos na lei civil, por referência aos meses de janeiro a abril de 2015.

Quem deve emitir o RRE?

Os sujeitos passivos de IRS, titulares de rendimentos da Categoria F, quando não optem pela tributação no âmbito da categoria B – rendimentos empresariais.

Quem fica dispensado da emissão do RRE?

Os titulares dos rendimentos da categoria F, desde que cumulativamente:

- Não possuam, nem estejam obrigados a possuir, caixa postal eletrónica – Via CTI; e
- Não tenham auferido, no ano anterior (2014), rendimentos da categoria F em montante superior a duas vezes o valor do IAS (838,44 euros) ou, não tendo auferido nesse ano (2014) qualquer rendimento desta categoria, prevejam que lhes sejam pagas ou colocadas à disposição rendas em montante não superior ao limite de 838,44 euros.

Ficam também dispensados de emitir o recibo eletrónico:

- Titulares dos rendimentos da categoria F que tenham, a 31 de dezembro do ano anterior (31/12/2014), idade igual ou superior a 65 anos,
- As rendas correspondentes aos contratos abrangidos pelo Regime do Arrendamento Rural.

Os sujeitos passivos dispensados desta obrigação declarativa podem optar pela emissão do RRE. Se efetuarem esta opção, ficam obrigados às regras gerais de emissão dos recibos por via eletrónica, devendo, sendo caso disso, emitir na mesma data os RRE referentes às rendas auferidas nos meses anteriores do mesmo ano.

1.2 - Considerações para quem opta pela emissão da Declaração de Rendimentos - Modelo 44

Quem está obrigado a emitir a Modelo 44?

Os sujeitos passivos que estejam dispensados e que não tenham optado pela emissão do RRE.

A Modelo 44 deverá ser enviada durante o mês de janeiro de cada ano. Para os rendimentos da categoria F auferidos

no ano 2015, a Modelo 44 deverá ser enviada durante o mês de janeiro de 2016.

A declaração poderá ser enviada por via eletrónica no Portal da AT ou através da entrega da declaração devidamente preenchida em qualquer Serviço de Finanças.

2- Contratos de arrendamento

Com a alteração dada pela Lei do OE/2015 ao CIS, todos os contratos de arrendamento, subarrendamento, bem como as suas alterações e cessação, terão de ser comunicados à AT através da declaração modelo 2.

Quem está obrigado a apresentar a modelo 2?

Os locadores, sublocadores e promitentes locadores.

Uma nota importante: sempre que se verifique a existência de mais do que um locador, sublocador ou promitente, a declaração deverá ser apresentada por um deles, com a identificação dos restantes, com as respetivas quotas-partes, dispensando o envio da declaração pelos demais.

Prazo e formalismos de entrega da modelo 2

A modelo 2 deve ser entregue até final do mês seguinte ao do início do arrendamento, do subarrendamento, das alterações, da cessação ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado.

A declaração deverá ser entregue:

- Por transmissão eletrónica de dados no Portal das Finanças, ou
- Através da entrega da declaração devidamente preenchida em qualquer Serviço de Finanças, relativamente apenas aos senhorios que beneficiam das condições da dispensa do RRE.

Liquidação e pagamento do Imposto do Selo (IS).

A liquidação do IS é efetuada pela AT na sequência da submissão da modelo 2. O pagamento é no momento da liquidação sendo emitido um documento único de cobrança.

Com a aprovação da modelo 2, no que respeita à liquidação do IS ficará resolvido desta forma um conflito de interesses aquando da celebração de um contrato de arrendamento entre uma empresa (inquilino) e um particular (senhorio). Em concreto, sendo os intervenientes pessoas coletivas ou sendo singulares que estejam a agir no âmbito duma atividade profissional ou empresarial, a competência e a obrigação para apurar, arrecadar e entregar o imposto ao Estado é, de acordo com o CIS, do locador (senhorio). O encargo é do titular do interesse económico, isto é, do locador (senhorio). No entanto, quando o senhorio é uma pessoa singular, agindo na esfera da sua vida particular, não será sujeito às obrigações de liquidação impostas pelo CIS, dado que este Código não prevê para os particulares as obrigações de liquidação, arrecadação e entrega do imposto. Quando ambos os intervenientes são particulares, o imposto só seria liquidado pelo Serviço de Finanças a que fossem apresentados.

Se um dos intervenientes de um contrato de arrendamento é uma empresa (inquilino), existe sempre um conflito de normas:

- Por um lado, o selo é devido no momento da assinatura do contrato,
- Por outro, a competência para a liquidação é do senhorio, mas, neste caso, não podia liquidar o IS por ser um particular, agindo na esfera da sua vida particular. Para resolver esta problemática, o entendimento dos serviços de finanças baseia-se na perspectiva de ser o inquilino (empresa) a liquidar o IS e a debitá-lo ao senhorio.

Com o envio da modelo 2, entende-se que esta situação específica fica sanada, devido ao facto de, no momento em que o senhorio envia a modelo 2, ser gerado um documento de cobrança, de forma a proceder ao seu pagamento.

Em conclusão, o intuito destes procedimentos visa a desmaterialização e simplificação no cumprimento das obrigações fiscais, mas também um controlo mais rigoroso dos contratos de arrendamento entre particulares.

No entanto, coloca-se a questão de que muitas pessoas que obtêm rendimentos prediais não têm acesso e/ou desconhecem as tecnologias de informação, como a internet, apesar de o legislador ter tido a preocupação de salvaguardar os titulares dos rendimentos com idade igual ou superior a 65 anos.