



CIRCULAR

Gabinete Jurídico-Fiscal

N/REF^a: 44/2015
DATA: 04/05/2015

Assunto: **Os rendimentos prediais (categoria F): novas obrigações para os senhorios**

Exmos. Senhores,

Para conhecimento, junto enviamos a Circular nº 4/2015 do nosso Gabinete Fiscal, sobre o assunto em epígrafe.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Vieira
Secretária-Geral

CIRCULAR

N. Pinto Fernandes, M. Faustino & J. Durão, Consultores Fiscais, Lda.

EDITORIAL

Decorre a apresentação das declarações de IRS relativas a 2014. Em março apresentou-se, em papel, a declaração mod. 3 para rendimentos de trabalho e ou pensões, decorrendo em abril o prazo para a apresentação da declaração eletrónica para idêntica composição de titularidade de rendimentos.

Apesar de o prazo legal de reembolso das importâncias que a mais foram retidas durante 2014 decorrer até ao dia 31/8, foi já anunciado que "as primeiras 40.000 famílias" teriam, nesta última semana de abril, o seu reembolso depositado, se apresentaram a sua declaração pela internet.

É de louvar a eficácia do sistema. Mas não pode deixar de se sublinhar a mensagem subliminar do anúncio. Desde logo, o reembolso foi feito "a famílias", não a contribuintes ou, ou a sujeitos passivos. Pessoas sozinhas, aguardam? Depois, foi "depositado". Isto é, os que não indicaram o NIB, o que não é obrigatório, aguardam? Por último, os que entregaram em papel, provavelmente os mais pobres dos pobres, aguardam?

Assim se gerem, legitimamente, os reembolsos de IRS.

Os rendimentos prediais (categoria F): novas obrigações para os senhorios

O disposto no artigo 115.º do CIRS e no artigo 60.º do CIS, com a redação que lhes foi dada, respetivamente, pela Lei de Reforma do IRS e pela Lei do OE/2015, deixavam antever a regulamentação sobre aspetos específicos dos deveres acessórios relacionados com o arrendamento, nomeadamente com a comunicação dos contratos à AT e com a emissão de recibos de renda.

A Portaria 98-A/2015, publicada em suplemento ao DR, I Série, de 31 de março findo, veio aprovar essa regulamentação que vai no sentido da desmaterialização das obrigações acessórias, remetendo o seu cumprimento, preferencialmente, para os meios virtuais. Assim, essa Portaria aprovou três novos modelos de diferente natureza: em primeiro lugar, a declaração mod. 2 de imposto do selo, para transmissão eletrónica de dados dos contratos suscetíveis de gerarem rendimentos prediais; em segundo lugar, o modelo de recibo de renda eletrónico, a emitir no portal das finanças; e em terceiro lugar, a declaração mod. 44, ou declaração anual de rendas recebidas, a apresentar, em papel, por quem estiver dispensado, e exercer essa dispensa, de emitir recibos de renda eletrónicos.

Quanto ao seu âmbito subjetivo, as obrigações criadas pela Portaria apenas se aplicam a sujeitos passivos de IRS, portanto a pessoas singulares. De fora ficam todas as entidades sujeitas a IRC.

Deve ser apresentada uma declaração mod. 2 por cada contrato de arrendamento, subarrendamento, respetivas alterações e cessação ou contrato promessa com disponibilização de bem locado. E se for mais do que um locador, a declaração apresentada por um deles, com a identificação dos restantes, libera-os todos da obrigação de apresentação. Note-se que a mera alteração da renda é considerada alteração contratual e tem de ser comunicada. Nos termos das instruções de preenchimento da declaração mod. 2, parece que a comunicação de alteração de renda apenas é obrigatória para os contratos de arrendamento já apresentados através do mesmo meio. No entanto, uma resposta saída da Direção de Serviços

Novas Fiscais

Portaria n.º 98-A/2015, de 31/03 - Aprova a declaração modelo 2, o modelo do recibo eletrónico de quitação de rendas e a declaração modelo 44, previstos no Código do Imposto do Selo e no Código do IRS.

Circular n.º 5/2015, de 31/03 - Emite esclarecimentos sobre o regime especial da tributação dos grupos de sociedades (RETGS) - Artigos 69.º a 71.º do Código do IRC.

Ofício-Circulado n.º 20.176, de 2-4-2015 - DSIRS - Divulga esclarecimentos sobre a reforma do IRS mediante o método de resposta a perguntas frequentes (FAQs).

Ofício-Circulado n.º 30.1760, de 10-4-2015
Área da Gestão Tributária do IVA - Divulga entendimento sobre o enquadramento em IVA de carnes frescas.

Decreto Regulamentar n.º 4/2015, de 22/04 - Procede à quarta alteração ao [Decreto Regulamentar n.º 25/2009](#), de 14 de setembro, que estabelece o regime das depreciações e amortizações para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas

do Imposto do Selo vem dizer que é obrigatória para todos os contratos, independentemente da forma como foram comunicados/entregues nos Serviços de Finanças. O imposto do selo devido pelo contrato de arrendamento é automaticamente liquidado pela AT que emitirá um documento de pagamento que pode ser pago nos locais habituais. Sendo mais do que um locatário identificado, a AT notificará os restantes para efetuarem o respetivo pagamento.

O recibo mensal da renda passa a ser emitido no Portal das Finanças (como já sucede com os denominados ‘recibos verdes’). Nos termos legais, parece que agora em Maio, quando se emitir o primeiro recibo, vão reemitir-se no Portal, um por um, todos os recibos já emitidos em 2015. O recibo, após a sua emissão, é impresso e a sua componente designada “Original” deve ser assinada e enviada ao inquilino.

A emissão de recibos pode levantar várias dúvidas, cujo esclarecimento não foi até agora antecipado pelos Serviços competentes da AT. Referimo-nos, em particular, aos rendimentos em compropriedade e aos rendimentos em comunhão. Na compropriedade, parece ser necessário que cada comproprietário emita o recibo pela sua quota parte na renda. Este constrangimento parece poder ser superado na emissão dos recibos eletrónicos com a identificação de todos os locadores e da respetiva quota-parte. Mas se o recibo for emitido em papel, no quadro das exceções legalmente previstas, não existem instruções sobre como isto pode ser feito. Já na situações de comunhão resultantes dos regimes de casamento, parece que qualquer dos cônjuges pode assinar o recibo. No entanto, se depois vierem a apresentar declarações separadas, talvez este procedimento venha a originar divergências. Note-se que os frutos dos bens próprios, categoria na qual se incluem as rendas, são comuns, nos regimes de comunhão geral e também de adquiridos. Por fim, nas situações de “herança indivisa”, existe um esclarecimento oficial (DSIRS) em cujos termos o cabeça-de-casal da herança pode, se autorizado pelos restantes herdeiros, emitir o recibo. Ora, salvo melhor opinião, quem devia emitir o recibo era a própria herança indivisa, como certamente o emitirá o condomínio que tem a casa da porteira arrendada - mas neste caso sem ter de recorrer ao Portal das Finanças, antes o emitindo como sempre fez - comunicando posteriormente aos herdeiros e meeiro, havendo-o, o total de renda a declarar por cada um.

Teremos ainda de aguardar muitas clarificações a um processo que se nos afigura não ter trazido grande contributo à desejada simplificação.

Por último, quem, aproveitando de dispensa legal de emissão de recibo eletrónico de rendas (maiores de 65 anos de idade, rendas - anuais - inferiores a 70 €/mês e rendas rurais) deverá, em Janeiro do ano seguinte (2016 será o primeiro ano), apresentar a declaração mod. 44, com as rendas recebidas e a identificação de quem de quem as pagou.

Este é um tema a que provavelmente voltaremos.