



JORGE CARRAPIÇO
Consultor da Ordem dos Técnicos
Oficiais de Contas

Arrendamento – alguns apontamentos fiscais



A Reforma do IRS veio introduzir a obrigação da emissão do recibo eletrónico de rendas no Portal das Finanças, para os senhorios que efetuem arrendamentos e similares, no âmbito da sua esfera particular. Na prática, estes recibos são emitidos pelos senhorios que obtenham rendimentos da categoria F de IRS, e que não tenham optado pela tributação no âmbito da categoria B. Continuam a existir algumas dúvidas na emissão do referido recibo eletrónico. Irei referir alguns aspetos a ter em conta nessa emissão, nomeadamente para alguns casos particulares.

Recibo sinónimo de recebimento

Sem prejuízo de algumas dispensas, os senhorios passam a ser obrigados a proceder à emissão desses recibos no momento em que recebam as respetivas rendas. Caso a renda não tenha sido paga pelo inquilino, não há que proceder à emissão do recibo, atendendo a que os rendimentos prediais (categoria F de IRS) apenas são tributados quando sejam efetivamente recebidos. A emissão do recibo no momento do respetivo recebimento pode ser independente e diferente do período a que respeita o arrendamento. Ou seja, caso tenha sido acordado no contrato de arrendamento que o inquilino paga um ou mais meses adiantados, o recibo é sempre emitido no momento do recebimento, ainda que diga

respeito à renda do mês ou meses seguintes.

Para o controlo dessa situação, na emissão do recibo, existem campos distintos e específicos para colocar a data do recebimento e do período de arrendamento a que respeita tal renda.

Renda de imóvel com vários inquilinos

Todos os novos contratos celebrados a partir de 1 de abril de 2015, bem como as alterações e cessações de contratos verificadas após essa data, passam a ser obrigatoriamente comunicadas às finanças através da entrega da Declaração Modelo 2 do Imposto do Selo (no Portal das Finanças, ou em papel nos serviços, quando tal for possível).

Para os contratos celebrados antes dessa data, e que ainda estejam em vigor, os senhorios devem efetuar uma inserção no Portal das Finanças (na área destinada ao Arrendamento), dos designados “elementos mínimos do contrato”. A introdução desses “elementos mínimos dos contratos” antigos tem como objetivo permitir um maior automatismo na emissão dos recibos eletrónicos das rendas no Portal das Finanças.

Por exemplo, no caso da existência de vários inquilinos de um determinado imóvel, como os mesmos estão já identificados através da inserção prévia desses elementos mínimos, o senhorio apenas irá emitir um único recibo, que conterá a identificação de todos os inquilinos automaticamente.

Recibo de imóveis de herança indivisa

Tendo existido o falecimento do proprietário do imóvel, e não tendo acontecido ainda a partilha dos bens pelos herdeiros, os imóveis são detidos na esfera da herança indivisa. Caso o imóvel em causa esteja arrendado, os respetivos rendimentos prediais devem ser tributados por cada um dos herdeiros, nas respetivas quotas-partes que lhes cabem em herança. Esses rendimentos em contitularidade devem ser incluídos no anexo F da Declaração de IRS de cada um dos herdeiros, incluindo do cabeça-de-casal.

Se forem celebrados novos contratos de arrendamento, após 1 de abril de 2015, o cabeça-de-casal deve proceder à entrega da Declaração Modelo 2 do Imposto do Selo, para efetuar a comunicação desse contrato às finanças e efetuar o respetivo pagamento desse imposto. Nessa Modelo 2, devem ser identificados os herdeiros com as respetivas quotas-partes do imóvel que cabem na herança.

Nesta situação, o recibo eletrónico das rendas pode ser emitido pelo cabeça-de-casal, constando desse recibo todos os beneficiários (herdeiros) dessas rendas a serem tributadas na categoria F de IRS. Se já existir um contrato de arrendamento anterior ao falecimento do proprietário, o cabeça-de-casal em nome da herança indivisa, no momento da emissão do primeiro recibo, deve proceder à identificação dos restantes herdeiros através da inserção dos elementos mínimos do contrato, no Portal das Finanças (área do arrendamento).