

ANÁLISE
OCC**ANA CRISTINA SILVA**Consultora da Ordem dos
Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

Rendimentos de imóveis – Obrigações de não residentes

Atualmente, comprar para arrendar ou para explorar uma unidade de alojamento local são opções de investimento já mais atrativas. Em alguns casos o arrendamento e a afetação a alojamento local são também formas de rentabilizar os imóveis detidos, mas devolutos, ainda que parte do ano.

E isto tanto se aplica a pessoas singulares que sejam residentes em Portugal, como aos que são não residentes. Nesta última categoria, não estão apenas os estrangeiros que vêm investir em Portugal. Também se incluem os portugueses que vivem noutros países.

Quando os imóveis, situados em território nacional e geradores de rendimento, são detidos por pessoas não residentes há sempre tributação em imposto sobre o rendimento em Portugal. E há obrigações declarativas a cumprir.

Mesmo que exista convenção para evitar a dupla tributação celebrada entre Portugal e o país de

residência do titular do rendimento, esta não evita a tributação no Estado da fonte do rendimento.

Tal como sucede para os residentes fiscais em território nacional, tratando-se de rendimentos da utilização de imóveis situados em Portugal, em primeiro lugar haverá que distinguir se se classificam como rendimentos prediais, a incluir na categoria F, ou se se trata de rendimentos que resultam da prestação de serviços de alojamento local, que são rendimentos da categoria B.

No primeiro caso, da obtenção de rendimentos prediais, em regra resultante de contratos de arrendamento, o não residente, titular destes rendimentos, terá de entregar a declaração modelo 3 acompanhada do anexo F. Isto, mesmo que tais rendimentos tenham sido objeto de retenção na fonte pelo inquilino. Aqui as obrigações são as mesmas que estão acometidas ao residente em Portugal, incluindo a emissão do recibo de renda eletró-

nico, comunicação à Autoridade Tributária do contrato de arrendamento e pagamento do imposto do selo. Igualmente, aplica-se a taxa de tributação autónoma de 28%.

Tratando-se de exploração de estabelecimento de alojamento local, os rendimentos são considerados no âmbito da categoria B, implicando a entrega prévia de declaração de início de atividade na qual será feito o devido enquadramento em IVA e Imposto sobre o Rendimento. Note-se que, nestes casos, o imóvel que é objeto dessa exploração comercial constituirá o estabelecimento estável da atividade.

Pelo facto de existir um estabelecimento estável, através do qual é exercida a atividade, a tributação em IRS já será sempre feita através da entrega da declaração modelo 3 com o correspondente anexo (B ou C). Aquando do preenchimento da declaração de início de atividade, o titular dos rendimentos terá de escolher o regime de tributação pretendido: regime simplificado ou re-

gime com base na contabilidade. Para previsões de montante anual ilíquido de rendimentos superiores a 200 mil euros, este último regime é obrigatório.

Também há sujeição a obrigações em IRS e em IVA idênticas às aplicáveis aos residentes fiscais, nomeadamente a nível de faturação.

Apesar destas semelhanças com as pessoas que são residentes em Portugal a nível de determinação dos rendimentos líquidos de categorias (F e B) e de entrega da declaração modelo 3, não são tidas em consideração, na liquidação do IRS, as deduções à coleta e a situação pessoal ou familiar destes titulares não residentes. E no caso dos rendimentos derivados de alojamento local também existe outra diferença: não se aplicam as taxas gerais de progressivas, mas sim uma taxa autónoma de IRS de 25%. ■

Artigo está em conformidade
com o novo Acordo Ortográfico