



OPINIÃO ANÁLISE DA OTOC

Recibo eletrónico de rendas – alguns apontamentos



ANA CRISTINA SILVA
Consultora da OTOC

A partir do mês de maio, os senhorios passam a ter de emitir recibos de renda através do Portal das Finanças. Essa obrigação irá abranger também os recibos de rendas referentes aos meses de janeiro a abril deste ano de 2015, e independentemente de já terem sido emitidos os correspondentes documento de quitação, de acordo com a lei civil.

Salvo algumas exceções previstas na lei, nomeadamente, em função da idade do senhorio (idade igual ou superior a 65 anos em 31 de dezembro de 2014) ou do baixo valor das rendas obtidas no ano anterior (838,44 euros), todos os titulares de rendimentos prediais passam a ter de emitir os recibos de renda eletrónicos.

Mas, atente-se aos casos em que a obrigação não se aplica. Em primeiro lugar, esta imposição é apenas consagrada no âmbito do IRS, o que quer dizer que não abrange as pessoas coletivas, nomeadamente as sociedades comerciais que obtenham rendimentos prediais, mesmo que seja essa a normal atividade destas entidades.

Rendimentos prediais e categoria B

Outro caso em que tal imposição não tem aplicação é relativamente aos rendimentos prediais que se incluem na categoria B. Aqui podem estar abrangidos os rendimentos prediais obtidos a título acessório, por um empresário ou por um trabalhador independente, desde que resultem de imóveis que integrem o património afeto a esta categoria. Mas também quando o arrendamento seja a atividade principal desenvolvida no âmbito desta categoria. Recorde-se que uma das alterações da reforma do IRS foi, exatamente, introduzir a possibilidade dos contribuintes que exerçam a atividade de arrendamento poderem optar pela inclusão desses rendimentos na categoria B.

Quando a tributação dos rendimentos prediais se faz na categoria B, o documento a emitir é a fatura ou a fatura-recibo eletrónica (vulgarmente desig-



Bruno Simão

nada de “recibo verde eletrónico”). E essa obrigação de faturação subsiste ainda que o contribuinte apenas aufera rendimentos prediais abrangidos pela isenção prevista no art.º 9.º do Código do IVA.

Um aspeto importante a relevar é que o rendimento proveniente de alojamento de curta duração a turistas, com duração inferior a 30 dias, que não seja suportado por contrato de arrendamento urbano, quando sejam oferecidos serviços, complementares à dormida, como limpeza ou recepção, não se configuram como rendimentos prediais suscetíveis de se inserirem na categoria F, mas sim como rendimentos empresariais e por isso tributados, obrigatoriamente, na categoria B.

A partir do mês de maio, os senhorios passam a ter de emitir recibos de renda através do Portal das Finanças.

Rendimentos obtidos em contitularidade

Voltando a tratar os casos em que as rendas obtidas se incluem na categoria F rendimentos prediais, aborda-se de seguida, os rendimentos obtidos em contitularidade. Estão nesta situação os rendimentos prediais obtidos em herança indivisa, ou seja, quando a herança ainda não tenha sido partilhada, mas também os casos em que o imóvel pertence a várias pessoas após a partilha da

herança, ou por outra circunstância, nomeadamente doação ou aquisição onerosa. Nesse caso, temos vários titulares de rendimentos prediais, tantos quantos os proprietários (ou os herdeiros, no caso de herança indivisa), e a posição da Autoridade Tributária expressa no Ofi-

cio-Circulado n.º 20.176, de 2 de abril, vai no sentido de todos eles ficarem obrigados a emitir o respetivo recibo eletrónico das rendas, pela quota-parte que lhes cabe no rendimento predial.

Para obviar os constrangimentos inerentes, os coproprietários (ou os co-herdeiros) podem autorizar uma única pessoa a cumprir, em seu nome, esta obrigação de emitir o recibo eletrónico de rendas, que pode ser um dos coproprietários ou um terceiro, ou o cabeça-de-casa, no caso da herança indivisa. Essa autorização deve ser devidamente comunicada no Portal das Finanças.

Esta autorização concedida a um terceiro para emissão do recibo eletrónico das rendas também pode ser uma solução para os casos em que o rendimento predial é obtido por um não-residente. Estando o imóvel gerador das rendas situado em território nacional, há sempre tributação em IRS e necessidade de cumprir as diversas obrigações decorrentes: que vão desde a comunicação do contrato de arrendamento e respetivas alterações, entrega da modelo 3 com o anexo F, e também esta nova obrigação de emissão do recibo eletrónico. Pese embora a possibilidade de uma boa parte das obrigações fiscais poder ser cumprida por meios eletrónicos, ainda assim o titular das rendas não-residente pode ter dificuldades em observar estas imposições, pelo que pode ter necessidade de nomear uma terceira pessoa, para atuar em seu nome. ■