



RENDIMENTOS PREDIAIS

Condomínios têm de passar recibo electrónico por espaços comuns

Os rendimentos obtidos com o arrendamento de partes comuns dos prédios também têm de ser mensalmente comunicados ao Fisco através de recibo electrónico. Neste caso, caberá à administração do condomínio emitir o recibo.

Bruno Simão



Cedência de fachadas para publicidade, de telhados para antenas, de espaços para arrendamento: condomínios têm de emitir recibo na net.

ELISABETE MIRANDA

elisabetemiranda@negocios.pt

Os condomínios que arrendam espaços comuns também estão obrigados a preencher mensalmente o recibo electrónico de rendas, que desde o início deste mês está disponível para a generalidade dos senhorios. A obrigação estará, contudo, centralizada no administrador do condomínio.

Estão em causa rendas da casa do porteiro ou de um terraço comum do prédio, mas também com instalação de antenas ou com a cedência de fachadas para fins publicitários. Apesar de, na prática, cada um dos condóminos ser uma espécie de senhorio, é sobre o administrador que re-

caem as obrigações declarativas.

A regra consta de um conjunto de perguntas e respostas preparados pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) sobre o novo recibo de renda electrónica. No documento, o Fisco sublinha que, "no caso dos condomínios, não existe dispensa da obrigação de emissão de recibo de renda electrónico relativamente aos rendimentos da categoria F provenientes

Os rendimentos do condomínio são declarados por cada condómino no respectivo IRS.

das partes comuns do prédio". Assim, caberá ao administrador emitir os recibos, em nome de todos os condóminos. Para que fique habilitado para esse efeito, precisará de se dirigir a um serviço de finanças com a acta em que foi nomeado para que o Fisco registe a autorização. As regras aplicáveis aos recibos de renda estendem-se ao preenchimento da "modelo 2" do imposto do selo, a declaração que os senhorios estão agora obrigados a preencher sempre que celebram novos contratos de arrendamento, os alterem ou lhes ponham fim.

No fundo, explica Ana Cristina Silva, consultora da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas (OTOC), trata-se de uma extensão daquilo que acontece para efeitos de IRS, onde o administrador já é obrigado a entregar um documento onde indica a quota-parte de cada condómino nas rendas pela cedência das partes co-

muns – como "o condomínio não é sujeito passivo de IRS nem de IRC, o rendimento é imputável a cada um consoante a sua permissão". Nas obrigações burocráticas acaba por se passar o mesmo, centralizando-se tudo no administrador, uma solução que "acaba por ser a mais confortável quer para os condóminos quer para a AT", considera a especialista.

Cabeça-de-casal manda nas heranças indivisas

A centralização da emissão destes recibos bem como do preenchimento da "modelo 2" do imposto do selo num único titular é extensível a outros casos em que há mais do que um proprietário, como as heranças indivisas. Aqui, a responsabilidade recai sobre o cabeça-de-casal ou sobre uma entidade por ele autorizada (imobiliária, banco, associação). Caso este tenha mais de 65 anos, pode emitir o recibo em papel, anualmente (através da "modelo 44"). Se apenas os outros herdeiros tiverem mais de 65 anos, não há qualquer dispensa.

As novas regras que obrigam à emissão de recibo electrónico de rendas aplicam-se a quem tenha rendimentos da categoria F do IRS (senhorios que tenham optado por se coletar enquanto empresários em nome individual ou estejam obrigados a emitir recibos ao abrigo das regras da categoria B têm regras próprias). Estão dispensados os senhorios que a 31 de Dezembro do ano anterior tenham idade igual ou superior a 65 anos; e quem, no ano anterior tenha tido rendas totais inferiores a 838,44 euros e não tenha já uma caixa postal. Estas regras já podem começar a ser cumpridas de Maio em diante, mas, na prática, só se exige o início do seu cumprimento em Novembro, com efeitos retroactivos. Quem não passar recibo electrónico tem de entregar uma declaração anual nas Finanças até 31 de Janeiro do ano seguinte (a "modelo 44"). ■



A centralização das obrigações no administrador do condomínio acaba por ser a solução mais confortável quer para os condóminos, quer para a Autoridade Tributária.



ANA CRISTINA SILVA

Consultora da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas

RECIBOS ELECTRÓNICOS? VEJA COMO E QUANDO



Use o seu leitor QR para saber como e quando é obrigatório o recibo electrónico. Não utilize a versão optimizada para telemóvel.