



PAULA FRANCO  
assessora do Bastonário da OTOC

## Rendimentos prediais

Com a dificuldade de acesso ao crédito, cada vez mais os portugueses são levados a optar pelo mercado do arrendamento. Por outro lado, muitos proprietários que necessitam de mudar de casa têm dificuldade na venda, pelo que preferem arrendar os seus imóveis.

Neste caso, é importante que os proprietários que arrendam imóveis não se esqueçam que estão a ter rendimentos que serão tributados em IRS.

Lembramos que as datas de entrega da declaração de rendimentos Modelo 3 do IRS, relativa aos rendimentos de 2013, decorre:

- em papel durante o mês de março para quem tenha apenas rendimentos da categoria A e H, isto é, para quem tenha apenas rendimentos do trabalho dependente e/ou pensões. Para este tipo de rendimento, o envio por via electrónica decorre durante o mês de abril.

- Para os restantes rendimentos, tais como rendimentos prediais, ou de capitais, o prazo decorre, em papel, durante o mês de abril e, por via internet, durante o mês de maio.

Importa agora saber como é que os proprietários devem tratar esse tipo de rendimentos e como opera a tributação.

No que respeita à tributação em IRS, os rendimentos dos imóveis arrendados são considerados como rendimentos prediais, enquadrados na Categoria F do IRS.

Contudo, a estes rendimentos poderão ainda ser deduzidas (ou seja, abatidas) as importâncias gastas em despesas de manutenção e conservação (desde que devidamente documentadas) e o Imposto Municipal sobre Imóveis (anterior Contribuição Autárquica), as taxas autárquicas como sejam a taxa de esgotos e taxa de saneamento (lixo).

Como despesas de manutenção, consideram-se, nomeadamente:

- a energia, a manutenção, dos elevadores, as despesas com porteiros, o condomínio, a limpeza e os prémios de seguros dos prédios; Quanto às despesas de conservação, muito embora o CIRS não as especifique, deverão ser consideradas como tal todas aquelas despesas que forem necessárias efectuar e suportar para manter o estado do prédio e que não sejam enquadráveis no conceito de despesas de manutenção.

No que respeita à taxa de imposto, os contribuintes com rendimentos prediais vão, pela primeira vez, poder aplicar uma taxa especial de 28% que se aplica autonomamente aos rendimentos daquela categoria.

Não obstante esta nova forma de tributar esta categoria de rendimentos, o contribuinte pode sempre optar pelo englobamento destes rendimentos em conjunto com os restantes rendimentos das outras categorias e consequentemente ter a aplicação de uma taxa progressiva correspondente ao conjunto de todos os rendimentos do agregado familiar. Refira-se que a opção pelo englobamento implica que também se opte pelo englobamento dos restantes rendimentos

sujeitos a esta opção tais como rendimentos de capitais (depósitos à ordem, a prazo, dividendos/lucro etc...), mais-valias de valores mobiliários, etc..

Esta possibilidade vai obrigar os contribuintes a fazerem contas para aferirem sobre o que lhes é mais benéfico.

Por último, refram-se alguns casos "Especiais" que também consubstanciam rendimentos suscetíveis de serem declarados como rendimentos desta categoria:

Assim, também se consideram rendimentos prediais, enquadrados na categoria F, as importâncias pagas ou postas à disposição, decorrentes da cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal, como sejam telhados ou terraços de cobertura para fins publicitários ou outros, pátios e jardins anexos ao edifício, garagens comuns, a casa do porteiro, etc.

Se o rendimento auferido respeitar a uma parte comum, deverá o valor global (e no pressuposto de que na situação em análise os condóminos são todos pessoas singulares) ser repartido, na proporção das respetivas quotas, por cada um dos condóminos.

Sendo os diversos condóminos do edifício co-proprietários das partes comuns do mesmo, como resulta do estatuído no nº 1 do artigo 1420º do Código Civil, deverão tais rendimentos ser-lhes imputados na proporção do valor relativo das respetivas frações autónomas (percentagem ou permissão), em consonância com o regime estabelecido no artigo 19º do CIRS.

Portanto, ainda que as importâncias auferidas se destinem ao pagamento de despesas da responsabilidade do condomínio, consubstanciam-se em rendimentos que deverão ser imputados a cada um dos condóminos.

Do mesmo modo, as despesas de manutenção e conservação – deduções específicas desta categoria de rendimento – efetuadas com as referidas partes comuns serão imputadas a cada condómino na proporção dos rendimentos.

Quando as rendas tenham sido objecto de retenção na fonte, deverá considerar-se imputável a cada condómino, e assim mencionada nas respetivas declarações de rendimentos, a quota-parte nas retenções efetuadas, determinada de acordo com o critério acima indicado.

Competirá ao administrador do prédio entregar a cada condómino um documento em que indique a quota-parte da renda e imposto retido na fonte que lhes são imputáveis, bem como das despesas de manutenção e conservação efetuadas com a parte cedida suscetíveis de dedução.

Espera-se desta forma ter contribuído para que os contribuintes que tenham ou possam vir a ter este tipo de rendimentos possam, de forma clara e inequívoca, reconhecer os rendimentos tributáveis e gerir os gastos dedutíveis e as opções de que dispõem, por forma a conduzir a uma maximização dos benefícios e vantagens existentes.