



PAULA FRANCO
Assessora do Bastonário da Ordem
dos Contabilistas Certificados

Novas obrigações para os senhorios

Conforme se pode constatar pelas inúmeras notícias diariamente publicadas na comunicação social, a Autoridade Tributária (AT) está fortemente empenhada em estabelecer medidas de combate à fraude e evasão fiscal, recorrendo para isso a medidas de controlo cada vez mais eficazes.

Nos últimos anos temos deparado com diversas alterações no preenchimento da Declaração de Rendimentos de IRS (Modelo 3 e anexos), onde são cada vez solicitadas cada vez mais informações adicionais que envolvem os rendimentos e despesas declaradas.

Em 2015, podemos dizer que a revolução foi total com a introdução automática da maioria das deduções à coleta (despesas de saúde, educação, encargos com imóveis, etc.). Para permitir o controlo destas

abranger os recibos emitidos ou a emitir desde 1 de janeiro de 2015. No entanto, pelo facto de as novas regras apresentarem algumas dificuldades para os senhorios, existem várias prorrogações do prazo, sendo que a última permite que a regularização da emissão dos recibos seja feita até ao final do ano 2015.

Esta regularização implica que sejam emitidos recibos relativos às rendas auferidas desde janeiro. Esta obrigatoriedade apenas abrange (sem prejuízo das situações de dispensa) os senhorios que declarem estes rendimentos no âmbito da categoria F (anexo F da declaração modelo 3). Isto é, não se aplica às empresas que arrendem imóveis nem aos sujeitos passivos de IRS que tenham os imóveis afetos a uma actividade empresarial (seja no regime simplificado ou em

que estejam dispensados da emissão do recibo de renda eletrónico, e que não tenham optado por esta emissão, para a AT ter o cruzamento de toda a informação (nomeadamente aferir as deduções à coleta dos arrendatários), foi criada uma nova obrigação declarativa a cumprir durante o mês de janeiro de 2016 – a declaração modelo 44. Como foi referido, esta declaração deve ser apresentada por todos os senhorios que não tenham emitido recibo de renda eletrónica nem tenham passado fatura ou fatura/recibo.

Na declaração modelo 44 tem que ser feita a identificação matricial de imóveis com rendimentos prediais, nomeadamente os códigos de Freguesia / Tipo / Artigo / Fracção respeitantes ao imóvel em causa.

Estes elementos poderão ser obtidos na caderneta predial do



deduções foram introduzidas várias obrigações a cumprir pelas entidades beneficiárias desses rendimentos.

No que respeita aos encargos pagos a título de rendas pelos arrendatários, foram introduzidas novas obrigações para os senhorios, das quais se destacam a obrigatoriedade de emissão dos recibos de renda eletrónicos e a introdução no sítio da AT dos contratos de arrendamento.

Cuidados e prazos

Vejam os principais cuidados e prazos a que os senhorios terão que atender. As novas regras do recibo de renda eletrónico aplicam-se pela primeira vez em 2015, e entraram em vigor em maio passado, devendo a emissão dos recibos de renda eletrónica

contabilidade organizada) e que declarem esses rendimentos nos anexos B ou C da declaração modelo 3 do IRS.

Quanto às situações de dispensa para os senhorios que declarem as rendas no âmbito da categoria F, ficam ainda dispensados:

- Os que não tenham auferido, no ano anterior (2014) rendimentos prediais da categoria F de montante superior a 838,44 euros, ou, no caso de não ter auferido rendimentos prediais em 2014, não preveja para o ano 2015 ter rendimentos prediais superiores a esse montante;
 - As rendas abrangidas pelo regime do arrendamento rural;
 - Os senhorios que tenham, a 31 de dezembro de 2014, idade igual ou superior a 65 anos.
- Em relação aos senhorios que não estejam obrigados ou

imóvel ou no documento de cobrança do IMI. A caderneta predial do imóvel poderá ser consultada / impressa em qualquer momento, no sítio das declarações eletrónicas, desde que o contribuinte tenha previamente solicitado as respectivas senhas de acesso, em – www.e-financas.gov.pt – seguindo os seguintes passos: Contribuinte / Consultar / Património / Património Predial / Caderneta.

Outras das informações a declarar são os NIF dos arrendatários, o valor das rendas, a data do início do contrato e a quota-parte que na propriedade pertence ao titular do rendimento.

Apesar de todas estas novas obrigações, desejamos um excelente ano 2016!