

Lei n.º 82-E/2014, de 31/12 e Portaria n.º 98-A/2015, de 31/03

OBRIGAÇÕES FISCAIS DOS SENHORIOS

A Lei n.º 82-E/2014, de 31 de Dezembro procedeu à reforma da tributação das pessoas singulares e entrou em vigor no dia 1 de Janeiro de 2015, tendo designadamente introduzido alterações ao nível das regras referentes aos rendimentos prediais, no sentido de consagrar o arrendamento como uma verdadeira atividade económica.

Nesse sentido, foi instituída a obrigatoriedade de os titulares de rendimentos prediais emitirem um recibo de quitação eletrónica de todas as quantias recebidas dos seus inquilinos ou entregarem à AT uma declaração com a discriminação desses rendimentos, até ao fim do mês de Janeiro de cada ano, por referência ao ano anterior.

Igualmente, foram introduzidas significativas alterações no sistema de controlo dos contratos de arrendamento e subarrendamento, verificando-se presentemente a obrigatoriedade de comunicação à AT dos contratos de arrendamento, subarrendamento e respetivas promessas, bem como das suas alterações e cessação.

Tal comunicação deve ser efetuada até ao fim do mês seguinte à ocorrência de um dos factos enunciados, em modelo oficial.

A recém publicada Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de Março veio aprovar os novos modelos oficiais para cumprir as referidas obrigações, a saber:

- (i) declaração modelo 2 de Imposto de Selo,
- (ii) modelo do recibo eletrónico de quitação de rendas, e
- (iii) declaração modelo 44 e respetivas instruções de preenchimento, prevista no Código do Imposto do Selo e no Código do Imposto



sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

i) Comunicação dos Contratos

De acordo com o diploma em causa, por cada contrato de arrendamento ou subarrendamento, respetivas alterações e cessação, bem como contrato promessa com a disponibilização do bem locado, deve ser apresentada uma declaração modelo 2 de IS, a qual deve ser entregue, salvo as exceções previstas na Portaria em análise, por transmissão eletrónica de dados no Portal das Finanças.

Sempre que se verifique a existência de mais do que um locador, sublocador ou promitente, a declaração apresentada por um deles, com a identificação dos restantes, dispensa a declaração pelos demais.

Caso haja lugar à liquidação do imposto de selo, a mesma é efetuada pela AT na sequência da submissão da declaração modelo 2, que se considera apresentada na data em que é validada e submetida.

ii) Recibo de renda eletrónico

Os titulares de rendimentos prediais são obrigados a emitir recibo de renda eletrónico

relativamente a todas as importâncias recebidas dos seus inquilinos, ainda que a título de caução, adiantamento ou reembolso de despesas, quando não optem pela sua tributação no âmbito da categoria B.

Estão dispensados de emitir o recibo de renda eletrónico os sujeitos passivos que, cumulativamente:

- *não possuam, nem estejam obrigados a possuir, caixa postal eletrónica; e*
- *não tenham auferido, no ano anterior, rendimentos da categoria F em montante superior a duas vezes o valor do IAS (838,44 euros) ou, não tendo auferido naquele ano qualquer rendimento desta categoria, prevejam que lhes sejam pagas ou colocadas à disposição rendas em montante não superior àquele limite.*

Os sujeitos passivos que sejam titulares de rendimentos prediais e que tenham, a 31 de dezembro do ano anterior àquele a que respeitam tais rendimentos, idade igual ou superior a 65 anos ficam também dispensados da obrigação de emissão do recibo de renda eletrónico, não ficando igualmente sujeitas a tal obrigação as rendas correspondentes aos contratos abrangidos pelo Regime de Arrendamento Rural, estabelecido no Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de Outubro.

Em todos os casos descritos de dispensa desta obrigação declarativa, os sujeitos passivos podem optar pela emissão do recibo de renda eletrónico, ficando sujeitos a partir da primeira emissão às regras gerais da emissão de recibos eletrónicos e devendo em tal caso emitir igualmente os recibos de renda eletrónicos referentes às rendas já recebidas nesse mesmo ano.

Chama-se a atenção que a obrigação de emissão do recibo de renda eletrónico produz efeitos desde 1 de janeiro de 2015, pelo que

os recibos de quitação em papel emitidos nos meses de janeiro a abril do ano de 2015 devem ser emitidos eletronicamente conjuntamente com o recibo de renda eletrónico emitido no mês de maio do mesmo ano.

iii) Comunicação anual de rendas

Devem proceder à comunicação anual de renda os sujeitos passivos que estejam dispensados da emissão do recibo eletrónico de rendas e que não tenham optado pela sua emissão.

Para o efeito, devem entregar à AT a declaração de modelo oficial ora aprovada, com a discriminação desses rendimentos – declaração Modelo 44 -, a qual deve ser entregue por transmissão eletrónica de dados no Portal das Finanças ou através da apresentação da declaração em suporte papel junto de qualquer serviço de finanças.

A declaração modelo 44 considera-se apresentada na data em que é submetida, podendo o sujeito passivo, no prazo de 30 dias, corrigir eventuais erros impeditivos da validação da declaração

A portaria em análise prevê que os sujeitos passivos possam autorizar terceiros a cumprir, por transmissão eletrónica de dados, as obrigações expostas; contudo o incumprimento das mesmas será sempre imputável ao sujeito passivo.

Maio, 2015



Mafalda Ferreira Costa
Advogada

A presente *newsletter* foi elaborada com fins informativos, sendo disponibilizada de forma gratuita para destinatários selecionados pela FALM encontrando-se vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas. A informação nela contida tem carácter geral e não substitui o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos.

Caso não pretenda receber por esta via novas edições desta *newsletter*, por favor queira comunicá-lo para info@falm.pt.