
ARRENDAMENTO—OBRIGAÇÃO DE EMISSÃO DE RECIBO ELETRÓNICO

Respostas sucintas a questões práticas suscitadas a propósito da obrigação de emissão de recibo eletrónico pelos senhorios:

1. É obrigatória a emissão de recibo de renda eletrónico?

Sim, desde 1 de janeiro de 2015 é obrigatório emitir um recibo de renda eletrónico, apesar de apenas em maio ser possível emitir os respetivos recibos.

Contudo, atendendo às dúvidas suscitadas pelos senhorios quanto à aplicação de tal regime e não obstante manter-se a obrigação referida, foi dispensada a aplicação de coima por falta de emissão do recibo, desde que tal obrigação seja cumprida a partir de 1 de novembro de 2015, alargando-se assim o prazo de adaptação às novas regras.

Os recibos de rendas relativos aos meses decorridos entre janeiro e o mês do cumprimento da obrigação, devem ser emitidos conjuntamente com o primeiro recibo eletrónico a emitir, no limite, em 1 de novembro de 2015.

Os recibos relativos a esses meses devem, contudo, ser emitidos individualmente.

2. Quem está obrigado à emissão do recibo de renda eletrónico?

Estão obrigados à emissão do recibo de renda eletrónico os sujeitos passivos de IRS, titulares de rendimentos prediais (categoria F), pelas rendas recebidas ou colocadas à disposição, ainda que a título de caução ou adiantamento, quando não tenham optado pela sua tributação no âmbito de uma atividade empresarial (categoria B).

3. Quais os rendimentos abrangidos?

A emissão do recibo de renda eletrónico é obrigatório para:

- a) As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência, onde se inclui o arrendamento, bem como a promessa do arrendamento com a entrega do bem locado;
- b) As importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado;
- c) A diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio;
- d) As importâncias relativas à cedência do uso, total ou parcial, de bens imóveis para quaisquer fins especiais, designadamente publicidade;
- e) As importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em propriedade horizontal.

4. Quais as situações de dispensa da obrigatoriedade de emissão do recibo de renda eletrónico?

Estão dispensados os sujeitos passivos que cumulativamente:

- ⇒ Não possuam, nem estejam obrigados a possuir caixa postal eletrónica, nos termos do artigo 19.º da Lei Geral Tributária; e,
- Não tenham auferido, no ano anterior, rendimentos prediais (categoria F) em montante superior a duas vezes o valor do IAS (€838,44) ou,
 - não tendo auferido naquele ano qualquer rendimento desta categoria, prevejam que lhe sejam pagas ou coloca-

das à disposição rendas em montante não superior àquele limite.

⇒ Não estão igualmente abrangidas pela obrigação de emissão do recibo de renda eletrónico as rendas correspondentes aos contratos abrangidos pelo Regime do Arrendamento Rural (Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro).

⇒ Estão também dispensados da obrigação de emissão do recibo de renda eletrónico os sujeitos passivos que tenham, a 31 de dezembro do ano anterior àquele a que respeitam tais rendimentos, idade igual ou superior a 65 anos.

Esta dispensa mantém-se ainda que o sujeito passivo tenha aderido ao serviço ViaCTT.

A dispensa da obrigação da emissão do recibo de renda eletrónico é pessoal, pelo que os comproprietários que tenham idade superior aos 65 anos são os únicos que podem aproveitar dessa dispensa. Assim, caso um dos comproprietários tenha idade inferior aos 65 anos, o mesmo tem a obrigação de emissão do recibo de renda eletrónico pela sua quota-parte ou, querendo, pela totalidade da renda.

5. Como se procede à emissão do recibo eletrónico?

Para a emissão dos respetivos recibos de renda eletrónicos deve-se aceder ao Portal das Finanças => serviços tributários => serviços tributários => entregar => arrendamento => (proceder à autenticação com o NIF e senha de acesso) => Emitir recibo de renda.

Nessa página encontram-se listados todos os contratos em que o sujeito passivo conste como locador, devendo-se selecionar o contrato para o qual se pretende emitir o recibo de renda eletrónico.

6. Como se procede ao registo dos contratos para posterior emissão de recibo?

Se o contrato de arrendamento for anterior a 1 de abril de 2015 - deverá registar-se no Portal das Finanças a identificação dos Elementos Mínimos do Contrato, o que permitirá de seguida a emissão do recibo de renda eletrónico.

Para o efeito deve aceder-se ao Portal das Finanças => serviços tributários => serviços tributários => entregar => arrendamento => (proceder à autenticação com o NIF e senha de acesso) => Emitir recibo de renda.

Se não estiver registado o contrato, então na referida página deverá selecionar "adicionar outro contrato" e proceder à caracterização do contrato com a identificação dos elementos mínimos do mesmo.

Após gravação dos Elementos Mínimos do Contrato poderá então voltar a selecionar o contrato na página inicial para emissão do recibo de renda eletrónico.

Se o contrato de arrendamento produzir efeitos em data posterior a 31 de março de 2015 - está obrigada à apresentação de uma declaração modelo 2 para liquidação do respetivo Imposto do Selo, através da qual procede ao registo e caracterização do contrato, o qual fica registado na base de dados da AT.

Deste modo, para a emissão dos respetivos recibos de renda eletrónicos basta aceder ao Portal das Finanças => serviços tributários => serviços tributários => entregar => arrendamento => (proceder à autenticação com o NIF e senha de acesso) => Emitir recibo de renda.

Na página "Arrendamento" serão listados todos os contratos em que o sujeito passivo conste como emitente, locador, locatário ou autorizado, bastando, para tanto, selecionar o contrato para o qual se pretenda emitir o recibo eletrónico.

7. A obrigação de emissão do recibo eletrónico pode ser cumprida por tercei-

ros?

Sim. Os senhorios podem autorizar terceiros a cumprirem estas obrigações. Tal autorização deve ser comunicada no Portal das Finanças.

8. Em contratos de arrendamento que contemplem vários inquilinos, tem de ser emitido um recibo para cada um deles?

Não é necessário emitir um recibo de renda eletrónico para cada um dos inquilinos, pois a identificação de todos os inquilinos encontra-se no recibo, na sequência das informações indicadas no registo do contrato ou dos Elementos Mínimos do Contrato.

É, contudo, possível proceder à emissão de um recibo de renda eletrónico para cada inquilino, dando quitação apenas da respetiva quota-parte no pagamento.

É, igualmente, possível eliminar inquilino que conste do recibo, designadamente, por o documento de quitação não lhe respeitar.

9. Existe a obrigação de emissão do recibo de renda eletrónico nos meses em que o inquilino não pagou a renda?

O recibo de renda eletrónico é um documento de quitação, o mesmo só deve ser emitido quando existir recebimento de uma renda.

10. Em caso de compropriedade no prédio arrendado, cada um dos comproprietários pode emitir recibo da sua quota-parte ou é possível que apenas um dos comproprietários emita o recibo da totalidade?

Atendendo a que através do registo do contrato, com a submissão da declaração Modelo 2 para efeitos do Imposto do Selo, ou através do registo dos Elementos Mínimos do

Contrato é efetuada a identificação de cada um dos comproprietários e respetiva quota-parte, a obrigação de emissão do recibo de renda eletrónico pode ser cumprida:

Apenas por um deles e declarando a totalidade do valor da renda, ou

Pode ser cumprida por qualquer um e nas respetivas quotas-partes.

11. Pode-se proceder à anulação de um recibo?

A anulação de recibos de renda eletrónicos é possível até ao final do prazo de entrega da declaração de IRS Modelo 3 do ano a que respeitam as rendas a anular.

A anulação tem de ser solicitada pelo emittente do recibo no Portal das Finanças e determina a comunicação desse facto, pela Autoridade Tributária e Aduaneira, à pessoa a quem o recibo havia sido emitido.

12. A obrigação de emissão de recibo eletrónico é aplicável às pessoas coletivas em sede de IRC?

Conforme referimos a obrigação de emissão de recibo eletrónico de rendas nos termos indicados constitui uma obrigação das pessoas singulares em sede de IRS.

No que respeita às pessoas coletivas, estas continuam a reger-se pelas formas próprias referentes à emissão de faturação.



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 comunica-lo para geral@falm.pt.