

GUIA DO ARRENDAMENTO PARA SENHORIOS

Conheça as principais obrigações fiscais de quem tem uma casa disponível para arrendar



GUIA DO ARRENDAMENTO PARA SENHORIOS

1. INTRODUÇÃO

Os dados dos últimos Censos, relativos a 2011, mostravam que existiam na altura perto de 800 mil senhorios em Portugal. Mas o mercado de arrendamento tem vindo a sofrer ao longo dos últimos anos diversas alterações. Veja neste guia quais são os principais requisitos legais que os senhorios têm de cumprir e os impostos que têm de pagar.

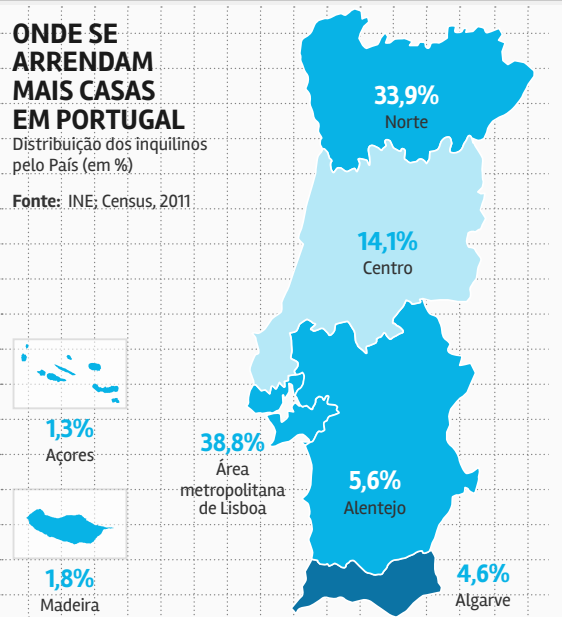
DEFINIÇÃO: O QUE É O ARRENDAMENTO?

O arrendamento tradicional – de longa duração – implica a celebração de um contrato entre senhorio e inquilino que terá de ser comunicado à Autoridade Tributária e que é regido de acordo com as regras que constam no Código Civil e no Novo Arrendamento Urbano (NRAU).

ONDE SE ARRENDAM MAIS CASAS EM PORTUGAL

Distribuição dos inquilinos pelo País (em %)

Fonte: INE; Censos, 2011



GUIA DO ARRENDAMENTO PARA SENHORIOS

2. QUAIS AS EXIGÊNCIAS LEGAIS?

Ter uma casa disponível para o arrendamento é para os senhorios uma fonte de rendimento. No entanto, a opção pelo arrendamento implica o cumprimento de uma série de questões legais e burocráticas. Conheça as principais exigências legais associadas aos senhorios.

1 Comunicar o contrato de arrendamento:

- Por cada contrato de arrendamento ou subarrendamento, alterações e cessação, deve ser apresentada uma declaração modelo 2 às Finanças.
- Esta entrega deve ser feita por transmissão eletrónica de dados através do Portal das Finanças.
- Se houver mais do que um senhorio, a comunicação deve ser entregue por um deles, com a identificação dos restantes. Para comunicar o contrato, deve aceder ao Portal das Finanças e clicar na área “Arrendamento”, que está logo na página inicial. Depois, apenas terá de clicar em “Comunicar início de contrato”.
- Apenas os senhorios cujas rendas, no ano anterior, não tenham sido superiores a 838,44 euros ou que tenham mais do que 65 anos é que podem continuar a comunicar os contratos em papel na repartição das Finanças.



2 Recibos de renda eletrónicos:

- Os senhorios que optarem pela tributação dos rendimentos pela categoria F (rendimentos prediais) são obrigados a emitir o recibo de renda eletrónico, em modelo oficial, relativamente a todas as importâncias recebidas.
- Apenas podem manter os recibos de quitação em papel os senhorios que não tenham tido no ano anterior rendimentos superiores a 838,44 euros ou que tenham mais do que 65 anos.
- Para emitir um recibo de renda eletrónico, terá de aceder ao “Portal das Finanças”, depois clicar na área de “Arrendamento” e logo depois em “Emitir recibo de renda”.



SAIBA QUE...

Entre abril de 2015 e janeiro de 2016 foram comunicados às Finanças 266 mil novos contratos de arrendamento. Os dados foram divulgados pelo jornal Público. No total, e até ao final do mês de janeiro, a Autoridade Tributária tinha registos de 414 mil contratos de arrendamento em Portugal.



GUIA DO ARRENDAMENTO PARA SENHORIOS

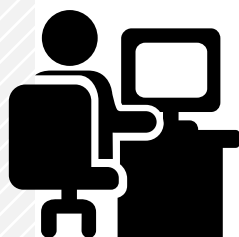
2. QUAIS AS EXIGÊNCIAS LEGAIS?

3 Comunicação anual das rendas:

→ Os senhorios com rendimentos tributados pela categoria F e que estão dispensados de emitir o recibo de renda eletrónico podem optar por fazê-lo ou, em alternativa, têm de entregar à AT uma declaração de modelo oficial com a discriminação desses rendimentos – a declaração modelo 44 – que deve ser entregue através do Portal das Finanças ou em suporte de papel nas Finanças.

4 Recibos verdes eletrónicos:

→ Caso optem pela tributação das rendas pelas regras da categoria B (trabalhadores independentes), os senhorios estão obrigados a emitir recibos verdes eletrónicos. Para fazê-lo, deve aceder ao “Portal das Finanças” seguir o caminho:



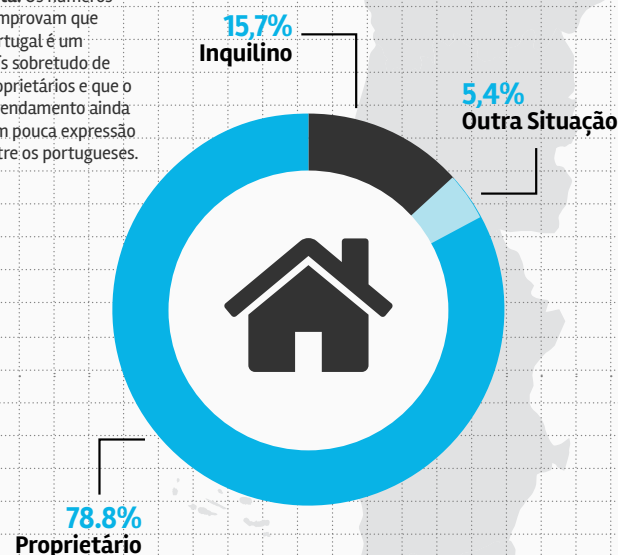
- I. SERVIÇOS TRIBUTÁRIOS
- II. CIDADÃOS
- III. OBTER
- IV. EMITIR FATURA-RECIBO

De seguida, aparece o Recibo Verde Eletrónico com alguns dados pré-preenchidos.

RETRATO DAS HABITAÇÕES EM PORTUGAL

Fonte: INE, Censur 2011

Nota: Os números comprovam que Portugal é um país sobretudo de proprietários e que o arrendamento ainda tem pouca expressão entre os portugueses.



COIMA ATÉ 3.750 EUROS

A falta da emissão de recibo eletrónico está sujeita a uma coima que pode variar entre os 150 euros e os 3.750 euros

5 Despesas com obras e conservação

→ Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias. No entanto, o inquilino pode fazer obras sempre que o contrato o permita ou quando for autorizado pelo senhorio.

→ Neste caso, o arrendatário pode pedir uma indemnização pelas despesas que teve, que deve ser comunicada aquando do aviso da execução da obra (Artigo 1074.º, Lei n.º 31/2012).

→ É também da responsabilidade do senhorio o pagamento de despesas comuns do condomínio, das quotas e obras de manutenção das partes comuns do prédio (Artigo 1078.º, Lei n.º 31/2012).

GUIA DO ARRENDAMENTO PARA SENHORIOS

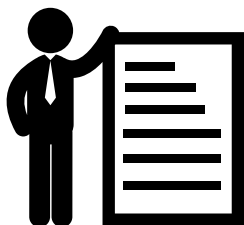
3. COMO SÃO TRIBUTADOS OS RENDIMENTOS?

1 Imposto do Selo

As obrigações fiscais do arrendamento tradicional começam logo no momento em que o senhorio comunica o contrato de arrendamento às Finanças, altura em que tem de pagar o Imposto do Selo no valor de 10% sobre a renda mensal prevista no contrato. Este imposto é devido por cada contrato que faça.

2 IRS

Em sede de IRS, as rendas resultantes do contrato de arrendamento podem ser **tributadas de duas formas**: pela **categoria F** (rendimentos prediais) ou **categoria B** (trabalhadores independentes).



CATEGORIA B

Se pretender optar pela tributação pela via da Categoria B, deve iniciar atividade ou apresentar uma declaração de alterações de atividade antes de começar a ter os rendimentos (artigo 112º, nº 1 do CIRS). Os rendimentos obtidos através da atividade do arrendamento serão taxados consoante o regime escolhido ou obrigatório, consoante os rendimentos anuais obtidos.

→ REGIME SIMPLIFICADO

Os senhorios, cujos rendimentos tenham sido inferiores a 200.000 euros em 2015, podem optar pelo regime simplificado ou contabilidade organizada. No regime simplificado, o rendimento tributável a obtém-se pela aplicação do coeficiente 0,95 sobre o resultado positivo dos rendimentos prediais. Ou seja, para apurar o rendimento sujeito a tributação, terá de seguir as regras da categoria F: somar as rendas brutas e deduzir todos os gastos suportados para obter estes rendimentos (exceto depreciações, mobiliário,

eletrodoméstico e artigos de conforto ou decoração). Depois, deverá aplicar o coeficiente 0,95%.

→ CONTABILIDADE ORGANIZADA

Os senhorios com rendimentos brutos anuais superiores a 200.000 euros ficam automaticamente enquadrados no regime da contabilidade organizada. Nestes casos, o rendimento tributável é determinado nos termos e regras do IRC, com as devidas adaptações. No caso dos senhorios é possível reportar o resultado líquido negativo por um período de 12 anos após a verificação do mesmo.

→ RETENÇÃO NA FONTE

Os rendimentos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25%, caso o arrendatário seja uma pessoa coletiva ou um empresário em nome individual com contabilidade organizada. Apenas está dispensado da retenção na fonte se os rendimentos brutos anuais forem inferiores a 10.000 euros.



TOME NOTA: IMÓVEIS AFETOS À ATIVIDADE

Caso os senhorios optem pela tributação dos rendimentos pela categoria B, os imóveis detidos na esfera privada têm de ser afetados à atividade empresarial. Esta mudança determina a existência de uma mais-valia a ser tributada na categoria G, pela diferença entre o valor de mercado do imóvel à data da afetação e o valor da aquisição. Esta mais valia não será tributada no momento da afetação, mas antes quando o imóvel for vendido ou reaffectado para a esfera privada.



GUIA DO ARRENDAMENTO PARA SENHORIOS

3. COMO SÃO TRIBUTADOS OS RENDIMENTOS?

CATEGORIA F

Os senhorios que não optarem pela tributação pela Categoria B serão tributados pela Categoria F. Neste caso, os rendimentos prediais poderão ser tributados autonomamente à taxa única de 28% (artigo 72º, do CIRS) ou então ser englobados.

→ TRIBUTAÇÃO AUTÓNOMA

Os rendimentos prediais serão tributados autonomamente à taxa de 28% (artigo 72º, do CIRS). Refira-se que para apurar o rendimento tributável, deduzem-se as despesas suportadas durante o ano ao rendimento bruto anual e só depois se aplica a taxa.

De acordo com o artigo 41º do CIRS, pode deduzir-se ao rendimento bruto todos os gastos suportados pelo senhorio, como o IMI, Imposto do Selo que incide sobre os prédios, Imposto do Selo pago aquando da comunicação do contrato de arrendamento, taxas autárquicas, despesas de manutenção e de conservação dos prédios, despesas de condomínios e com mediadores, desde



que devidamente documentadas. As despesas relativas obras de conservação e renovação feitas nos anos em que o imóvel está arrendado, podem ser apresentadas até dois anos depois. Continuam a não poder ser deduzidas depreciações, mobiliário, eletrodomésticos e artigos de decoração ou conforto.

EXEMPLO

Se no ano passado obteve

10.000
euros

de rendimentos prediais e suportou
despesas de

2.000
euros

pagará

= 2.240
euros
de IRS

(8.000 euros x 28%)

→ ENGLOBAMENTO

Em alternativa à tributação autónoma, os senhorios podem optar pelo englobamento dos rendimentos prediais, depois de feitas as deduções e abatimentos. Os rendimentos são depois taxados de acordo com o escalão de IRS em que se inserem. A opção pelo englobamento compensa quando a taxa apurada é inferior a 28%. É importante referir que, até agora, quem optasse pelo englobamento estava obrigado a incluir a totalidade dos rendimentos sujeitos a taxas liberatórias (como as mais-valias mobiliárias, juros de aplicações financeiras, dividendos e rendas). A partir de agora apenas fica obrigado a englobar rendimentos da mesma categoria, ou seja, os senhorios que optem pelo englobamento terão de agregar todos os rendimentos prediais que tiveram.

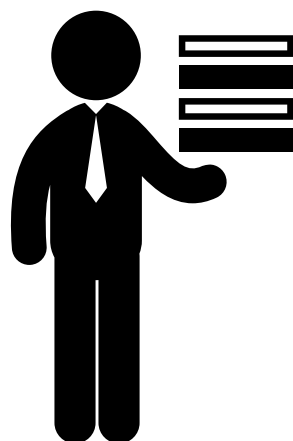


TOME NOTA:

Até agora, os senhorios que optassem pelo englobamento tinham de solicitar ao seu banco as declarações de rendimentos obtidos no ano anterior como, por exemplo, os juros das aplicações financeiras. Mas como agora, o englobamento dos rendimentos de uma categoria já não obriga ao englobamento das restantes, os senhorios estão dispensados de solicitar estas declarações ao banco.

GUIA DO ARRENDAMENTO PARA SENHORIOS

3. COMO SÃO TRIBUTADOS OS RENDIMENTOS?



TOME NOTA:

Onde deduzir no



IRS as despesas suportadas com o imóvel?

- Se optar por ser tributado pelas regras da categoria F, deverá preencher o anexo F, da declaração Modelo 3.
- Se optar pela tributação seguindo as regras da categoria B deverá preencher o anexo B e dentro deste anexo preencher os quadros 4A (ou 4B) e o 7A.

→ DEDUÇÃO DE PERDAS

Ao optar pela Categoria F poderá reportar resultados negativos nos seis anos seguintes. Se o senhorio realizar obras de valor superior às rendas recebidas, apresentando, prejuízos fiscais, poderá deduzir esses prejuízos nos seis anos posteriores. No entanto, para que seja possível, é preciso que o imóvel esteja arrendado durante 36 meses, seguidos ou interpolados, nos cinco anos seguintes àquele em que os gastos ocorrem.

3 E o IVA?

No geral, a atividade de arrendamento tradicional, independentemente da opção de tributação dos rendimentos, não está sujeita ao pagamento de IVA. De acordo com o artigo 9º, alínea 29) do Código do IVA, a locação de bens imóveis está isenta deste imposto. Exceção feita para os seguintes casos:

- As prestações de serviços de alojamento, no âmbito da atividade hoteleira ou de outras com funções análogas, incluindo parques de campismo; ;
- A locação de áreas para recolha ou estacionamento coletivo de veículos;
- A locação de máquinas e outros equipamentos de instalação fixa, bem como qualquer outra locação de bens imóveis de que resulte a transferência onerosa da exploração de estabelecimento comercial ou industrial;
- A locação de cofres-fortes;
- A locação de espaços para exposições ou publicidade;

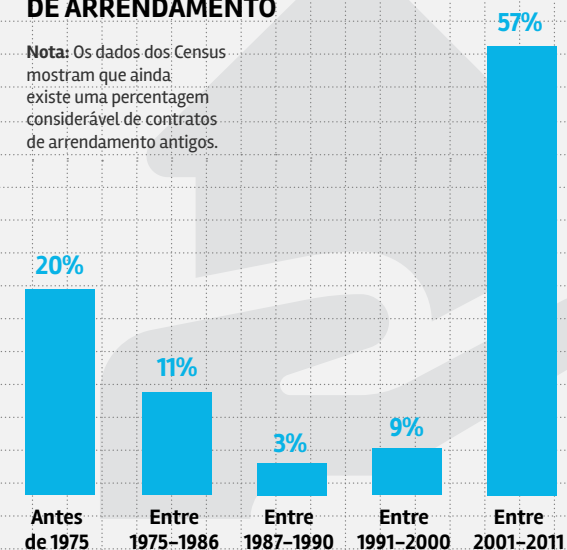


CAIXA IDEIA-CHAVE:

Para as entregas de declarações de IRS em 2016, relativas aos rendimentos obtidos em 2015, a data de entrega do IRS para os senhorios começa no dia 1 de maio e o período estende-se até ao final desse mês.

DISTRIBUIÇÃO DOS ALOJAMENTOS ARRENDADOS POR DATA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Nota: Os dados dos Censos mostram que ainda existe uma percentagem considerável de contratos de arrendamento antigos.



Fonte: INE, Censos 2011

GUIA DO ARRENDAMENTO PARA SENHORIOS

Conheça as principais obrigações fiscais de quem tem uma casa disponível para arrendar.

Para mais informações por favor consulte o nosso site:
saldopositivo.cgd.pt

Programa de literacia financeira
Actualizado em: Março de 2016