

ANÁLISE
DA OCC

ANA ALVES

Consultora da Ordem dos
Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

Rendimentos prediais – Caução e devolução

É prática corrente no mercado de arrendamento que a par de uma ou duas rendas de adiantamento, o senhorio exija uma caução, como forma de garantia para cobrir eventuais danos causados no imóvel arrendado.

Em termos jurídicos, a caução é a forma de garantir a concretização do contrato negociado entre as partes, ou estabelecida por um outro tipo de exigência pré-contratual de forma a garantir a intenção de estabelecer o contrato.

Ou seja, a caução, estabelecida por qualquer das formas legais previstas, serve para que o locador ou senhorio assegure o cumprimento das obrigações decorrentes desse contrato, salvaguardando, o pagamento das rendas e a reparação de eventuais danos que possam ser causados no imóvel.

O tratamento fiscal da caução tem suscitado algumas dúvidas, tendo já a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) esclarecido o seu enquadramento fiscal.

No caso do locatário ou senhorio ser um sujeito passivo de IRS, sendo o imóvel detido através do seu património particular, a caução é considerada como um rendimento de categoria F (rendimento predial), devendo sobre o correspondente montante ser emitido recibo de renda e, bem assim, ser declarado no anexo F da Modelo 3 do IRS.

No que concerne à retenção na fonte, as entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada são obrigadas a reter imposto, mediante aplicação, aos rendimentos ilíquidos de que sejam devedores, inclusive a caução.

Assim sendo, caso o locatário ou arrendatário seja um sujeito passivo (IRS ou IRC) com contabilidade organizada, deve efetuar a retenção na fonte sobre o valor da caução efetivamente paga.

Chegando ao final do contrato e no caso de uma devolução da caução ao locatário, é emitido um documento comprovativo, do montante devolvido, o qual é con-

siderado como uma dedução ao rendimento, sendo inscrito como uma dedução específica para o locador ou senhorio, no anexo F da declaração Modelo 3 do ano em que ocorreu a devolução.

Considerando que o locatário ou arrendatário se trata de um sujeito passivo de IRC com contabilidade organizada, se o pagamento for considerado uma verdadeira caução, em termos contabilísticos, a prestação da caução cumpre a definição de ativo, devendo ser reconhecida como tal nas demonstrações financeiras da entidade.

O montante pago da caução não é considerado como um gasto suportado diretamente relacionado com o contrato de arrendamento, pois não é um montante adicional a pagar pelo contrato de arrendamento, mas sim uma forma de garantia de cumprimento desse contrato, que pode ser devolvida no final do contrato após estarem satisfeitas todas as exigências contratuais.

Assim, atendendo à natureza da caução na locação ou arrendamento de um imóvel, na esfera do locatário, constitui-se um direito contratual (registado numa conta de “outros devedores e credores”). Nestes termos, o pagamento de uma caução em termos contabilísticos não é considerado como um pagamento de uma renda no contrato de arrendamento, partindo do princípio de que estes valores são devolvidos no final do contrato (nesse momento, há apenas que

proceder ao registo contabilístico inverso).

No caso do pagamento antecipado de rendas, considerando que a fatura foi emitida num período

anterior em relação ao período em que se deve proceder ao reconhecimento do gasto, há que proceder ao diferimento do gasto. Isto é, o registo da fatura a débito de uma

conta de “gastos a reconhecer”. No período de utilização da renda deve creditar-se de “gastos a reconhecer” por conta partida da respetiva conta de gastos. ■

A caução é
a forma de
garantir a
concretização
do contrato
negociado
entre as partes.