



Rendimentos prediais - despesas a deduzir



ELISABETE CARDOSO
Consultora da Ordem dos
Contabilistas Certificados

Aproxima-se os prazos de entrega das declarações modelo 3 do IRS, que este ano foram prorrogados para abril e maio. Durante o mês de abril vão ser entregues os rendimentos das categorias A – trabalho dependente, e H – pensões. Durante o mês de maio serão entregues os rendimentos das restantes categorias, onde se incluem os rendimentos prediais que vão constar do anexo F.

Os rendimentos prediais vão ser incluídos no anexo F, mas, além de serem mencionados os rendimentos obtidos, podem também ser declaradas algumas despesas que os senhorios suportaram durante o ano (2015).

Este anexo destina-se a declarar os rendimentos prediais, tal como são definidos no Código do IRS, incluindo os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário e pelas sociedades de investimento imobiliário (regime aplicável a partir de 1 de julho de 2015) em caso de opção pelo englobamento dos rendimentos desta categoria, conforme estabelece o n.º 13 do artigo 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Aos rendimentos brutos auferidos podem deduzir-se, relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo senhorio para obter ou garantir tais rendimentos, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração.

No caso de se tratar de uma fração autónoma de um prédio em regime de propriedade horizontal (como apartamentos), são dedutíveis, relativamente a cada fração ou parte de fração, outros encargos que, nos termos da lei, o condómino deva obrigatoriamente suportar e que sejam efetivamente pagos pelo senhorio (exemplo: os condomínio, seguro de incêndio).

Caso o senhorio detenha mais do que uma fração autónoma do mesmo prédio em regime de propriedade horizontal, os encargos referidos no número anterior são imputados de acordo com a percentagem atribuída a cada fração ou parte de fração no título constitutivo da proprie-



Kiyoshi Ota/Bloomberg

dade horizontal.

Caso tenha arrendado parte de prédio suscetível de utilização independente, os encargos referidos são imputados de acordo com o respetivo valor patrimonial tributário ou, na falta deste, na proporção da área utilizável de tal parte na área total utilizável do prédio.

O Imposto Municipal sobre Imóveis e o Imposto do Selo, pagos em determinado ano, apenas são dedutíveis quando respeitem a prédio ou parte de prédio cujo rendimento seja objeto de tributação nesse ano fiscal. Na declaração rendimentos do ano de 2015, o IMI a deduzir é o pago no decorrer do ano de 2015, ou seja com referência ao ano de 2014.

No preenchimento do anexo F, no campo 5 são indicados os gastos suportados e pagos, pelo senhorio, durante o ano

Aproxima-se os prazos de entrega das declarações modelo 3 do IRS, que este ano foram prorrogados para abril e maio.

a que respeita a declaração (2015).

Note-se que são dedutíveis os encargos de manutenção e de conservação, entre outros, que incumbam ao sujeito passivo, titular do rendimento, e que este tenha efetivamente suportado.

As despesas de conservação são todas aquelas despesas que forem necessárias efetuar e suportar, para manter o estado do prédio. São disto exemplo

as obras de reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências e todas as intervenções que se destinem a manter ou repor o prédio com um nível de habitabilidade idêntico ao existente à data da celebração do contrato e as impostas pela administração, face aos regulamentos gerais ou locais aplicáveis, para lhe conferir as características habitacionais existentes ao tempo da concessão da licença de

utilização.

Novidade é que podem ainda ser deduzidos gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que tratando o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento. E ainda outros gastos efetivamente imprescindíveis para obter ou garantir os rendimentos, como é o caso, entre outras, de despesas com mediadores imobiliários, ou com o certificado de desempenho energético.

Não são consideradas despesas dedutíveis, nomeadamente obras de construção que alterem a estrutura do imóvel, compra de mobiliário, instalação de equipamento de ar condicionado e obras de valorização do imóvel (como a instalação de sistema de rega automática num terreno arrendado ou num jardim)

Na sublocação, a diferença entre a renda recebida pelo sublocador e a renda paga por este não beneficia de qualquer dedução de despesas.

Documentos de suporte das despesas

De salientar que nos documentos de suporte das despesas deverá ser feita referência expressa ao imóvel que lhes deu origem, ou no caso de despesas com obras, onde as mesmas foram realizadas, para que não subsistam dúvidas quanto à sua aceitabilidade por parte da AT.

A indemnização paga pelo inquilino ao senhorio pelos danos ou deteriorações a que deu causa, como na situação em que advêm danos pela falta de obras de conservação e limpeza a que estava contratualmente obrigado, não é considerado rendimento da categoria F. ■