



ANA CRISTINA SILVA
Consultora da Ordem dos
Contabilistas Certificados

Declaração de rendas de imóveis

Bruno Simão

Decorre até final deste mês de janeiro o prazo para entrega da declaração de rendas auferidas relativas a imóveis: a designada declaração modelo 44.

O argumento principal da obrigatoriedade de envio desta modelo 44 é conferir a possibilidade de os inquilinos deduzirem à coleta do seu IRS, as rendas pagas relativas a imóveis arrendados que sejam sua habitação própria permanente. Mas, esta declaração também está a ser utilizada para controlar os rendimentos declarados pelos senhores e como meio de eventual pré-preenchimento da declaração modelo 3, daí a exigência de entrega de uma modelo 44 por cada um dos membros do casal ou por cada um dos herdeiros de uma herança indivisa.

Regime de comunhão de bens

Desconstruindo a exigência de entrega da declaração de rendas no caso de cônjuges, o objetivo é tão-só que seja entregue uma declaração por cada proprietário do imóvel, e ainda que sejam casados. Tratando-se de casamento em regime geral de comunhão de bens, qualquer que seja a via pela qual se adquiriu o imóvel este será sempre propriedade de ambos os cônjuges. Por isso, cada um tem de declarar a parte das rendas que lhe corresponde. Não há aqui qualquer possibilidade de opção de atribuir as rendas apenas a um deles.

No caso de casamento em regime de comunhão de adquiridos interessa identificar se o imóvel pertence a ambos os cônjuges ou se apenas a um deles. Se foi comprado antes do casamento, e só por um dos membros do casal, só esse cônjuge é que tem de enviar a declaração de rendas. O mesmo se passará se o imóvel foi adquirido por herança ou por doação, antes ou depois do casamento. Nesse caso, só pertencerá ao cônjuge herdeiro/beneficiário, não integrando os bens comuns do casal.

Tal como o nome indica "comunhão de adquiridos" significa que qualquer imóvel adquirido, onerosamente, na vigência do casamento torna-se propriedade comum do casal. E como tal ambos têm direito às rendas que derivam do contrato do arrendamento, na proporção de 50% cada. E é essa partição que tem de ser relevada nas decla-



rações modelo 44 a entregar por cada um dos membros do casal.

Como o regime regra em IRS dos casados e unidos de facto passa a ser a tributação em separado, já não se pode ignorar os casos em que sendo o imóvel propriedade de ambos, só um dos cônjuges é que declara as rendas, na sua totalidade. Caso não existisse este controlo por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira estava aberto o caminho para ilegitimamente se minorar a tributação do casal. Claro que, se optarem pela tributação conjunta, o efeito fiscal dessa atribuição errada das rendas esvai-se, como antes sucedia, pois os rendimentos de ambos os cônjuges são adicionados.

Do lado do Fisco é importante que as matrizes prediais estejam devidamente

atualizadas constando o nome de todos os proprietários, sem os quais o controlo pretendido pode ser ineficaz.

Heranças indivisas

Também é compreensível que a Administração fiscal aproveite a entrega desta declaração de rendas para exercer controlo sobre os rendimentos obtidos pelos herdeiros das heranças indivisas. A existência de um ente tributário que congrega as obrigações e os rendimentos – a herança indivisa – torna difícil exercer o devido controlo sobre os rendimentos que devem ser declarados pelos herdeiros, como é o caso dos rendimentos prediais.

O que se tem passado é que, em muitas situações, o cabeça-de-casal declara a tota-

lidade das rendas, quando o procedimento correto seria cada um dos herdeiros a fazer constar no anexo respetivo da sua declaração modelo 3, a parcela que lhe cabe nessas rendas em função do seu quinhão hereditário. Ou mais grave ainda, apenas parte de as rendas obtidas pela herança serem declaradas por via do "esquecimento" de um ou mais herdeiros.

Se pensarmos que a situação de herança indivisa se pode vir a prolongar por vários anos, e sendo bastante relevantes os rendimentos por esta obtidos, podemos estar perante evasão fiscal com expressão muito significativa. ■

Este artigo está em conformidade com o novo Acordo Ortográfico