



PAULA FRANCO
ASSESSORA DO BASTONÁRIO DA ORDEM
DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS

As novas obrigações dos senhorios

Conforme se pode constatar pelas inúmeras notícias diariamente espelhadas nos media, a administração fiscal está fortemente empenhada em estabelecer medidas de combate à fraude e evasão fiscal.

Com efeito, de alguns anos para cá, temos sido confrontados anualmente com diversas alterações no preenchimento da Declaração de Rendimentos de IRS (Modelo 3 e anexos), onde são solicitadas cada vez mais informações que envolvem os rendimentos e despesas declaradas. Por exemplo, no que respeita a rendimentos prediais (rendas), na óptica dos senhorios, têm sido introduzidos novos campos para identificação do NIF do arrendatário, a divisão das despesas em função do imóvel a que respeita, identificação matricial de imóveis, etc., por forma a permitir um controlo cada vez mais rigoroso destes rendimentos. Para o ano de 2015, são também muitas as alterações que não interferem com os campos da declaração mas com aspetos formais e legais respeitantes às despesas e às novas obrigações documentais/declarativas dos senhorios.

É sobre este aspeto que nos vamos debruçar, uma vez que tem implicações práticas na emissão dos documentos de suporte que os senhorios têm que disponibilizar aos arrendatários, relevante já para o mês de janeiro.

Estas alterações constam da Lei 82 – E /2014, de 31 de dezembro, denominada de Reforma do IRS, e tem levantado algumas dúvidas sobre que documentos os senhorios devem obrigatoriamente emitir, isto é, tem ou não o senhorio que passar obrigatoriamente fatura, ou basta apenas recibo, como sempre fez até agora e em que termos?

Vejamos, então, o que consta da Lei. O art. 115.º do CIRS foi alterado no sentido de obrigar os senhorios a identificarem claramente as importâncias recebidas dos seus inquilinos antes da entrega da declaração modelo 3, cujos prazos decorrem em abril e maio do ano seguinte, sendo que a alteração possibilita duas formas diferentes de cumprimento:

- Ou o senhorio passa a passar recibo de quitação de modelo oficial¹ de todas as importâncias recebidas dos seus inquilinos;

Ou

- Entrega até ao fim do mês de janeiro de cada ano, uma declaração modelo

¹ O recibo de modelo oficial ainda não está disponível, mas perspectiva-se que fique até Maio de 2015, estando prevista já uma disposição transitória que refere que, embora esta obrigação se aplique a partir de 1 de janeiro de 2015 os recibos de quitação emitidos nestes moldes, de janeiro a abril de 2015, são passados conjuntamente com o recibo de quitação referente ao mês de maio do ano 2015. Esta disposição transitória refere ainda que esta possibilidade não elimina a obrigação de entrega dos recibos de quitação em papel aos inquilinos de acordo com a Lei civil por referência aos meses de janeiro a abril de 2015.

oficial com todos os rendimentos prediais recebidos no ano anterior (por exemplo, em janeiro de 2016 entregará a declaração referente aos rendimentos recebidos em 2015).

Assim, o senhorio pode optar por passar os seus recibos mensalmente através do Portal das Finanças num recibo de quitação de modelo oficial, passando a fornecer a informação mensalmente à AT sobre os seus rendimentos, ou pode continuar a passar os recibos de quitação sem grandes formalismos como até aqui (cumprindo apenas as exigências do Código Civil) e em Janeiro entregar a declaração anual com todas as rendas recebidas.

Lembramos que, para os senhorios que não optarem por emitir o recibo da renda de modelo oficial, vigoram as normas gerais previstas no Código Civil, ou seja, a obrigação de emitir recibo de quitação aos inquilinos nos termos do artigo 787.º do Código Civil. Neste caso, o recibo não tem especial formalismo: deve indicar as partes, o valor da quitação, a menção a que o valor foi recebido, o imóvel subjacente à operação, o mês a que respeita e outros dados que se considerem relevantes e necessárias para as partes.

Por último, refiram-se outras alterações aplicáveis aos senhorios, previstas na reforma do IRS e que de alguma forma clarificam algumas normas que nos últimos anos a AT tem interpretado de forma restritiva, provocando muita litigância entre os senhorios e a AT.

Uma das principais alterações prende-se com a introdução de um novo conceito de despesas dedutíveis mais amplo: considera todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir os rendimentos prediais sendo apenas excecionados e como tal não aceites os gastos de natureza financeira, as depreciações e os gastos relativos a mobiliário, electrodomésticos e artigos de conforto ou decoração.

Este novo conceito afasta a norma restritiva que vigorou até 31 de dezembro de 2014 em que apenas eram dedutíveis as despesas de manutenção e de conservação.

Outras das alterações mais significativas prende-se com a possibilidade de dedução dos gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que entretanto o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento.

Por fim, refira-se que a nova redação clarifica que só são dedutíveis os gastos suportados e pagos no exercício a que respeitem.

Com estas considerações esperamos ter tranquilizado os senhorios no que se refere às novas obrigações.