



NOTA INFORMATIVA

ABRIL 2015

ARRENDAMENTO *Obrigações acessórias em sede de Imposto do Selo e IRS*

ENQUADRAMENTO

Foi publicada a Portaria 98-A/2015, de 31 de Março, que vem regulamentar algumas obrigações acessórias em sede de Imposto do Selo e IRS aplicáveis a operações imobiliárias de arrendamento e subarrendamento e aprovar os respectivos modelos oficiais. Esta Portaria aprovou: i) a declaração comunicação de contratos de arrendamento, prevista no n.º 2 do artigo 60.º do Código do IS (“Modelo 2 do Imposto do Selo”) ii) o modelo de recibo de quitação para efeitos do disposto na alínea a), do n.º 5, do artigo 115.º do Código do IRS; e iii) a declaração de discriminação de rendimentos prediais prevista na alínea b), do n.º 5 do mesmo artigo (“Modelo 44”).

IMPOSTO DO SELO: Declaração Modelo 2 do Imposto do Selo

A declaração Modelo 2 do Imposto do Selo deverá ser apresentada à AT por cada contrato de arrendamento, subarrendamento e respectivas promessas, bem como das suas alterações e cessação. As novidades trazidas pelas alterações ao artigo 60.º do Código do IS e pela Portaria 98-A/2015, de 31 de Março são as de estabelecer, como regra geral, que os locadores e sublocadores passem a ser

obrigados a entregar a declaração Modelo 2 através do Portal das Finanças.

Poderão optar por entregar a Declaração Modelo 2 através do Portal das Finanças ou junto de qualquer serviço de finanças, os locadores e sublocadores que, cumulativamente:

- Não possuam, nem estejam obrigados a possuir, caixa postal;
- Não tenham auferido, no ano anterior, rendimentos prediais em montante superior a duas vezes o valor do Indexante dos Apoios Sociais (“IAS”), actualmente no valor de 419,22 € ou, não tendo auferido naquele ano quaisquer rendimentos prediais, prevejam que lhes sejam pagas ou colocadas à disposição rendas em montante não superior àquele limite.

Poderão também optar por cumprir esta obrigação em qualquer serviço de finanças ou através do Portal das Finanças, os locadores e sublocadores, que a 31 de dezembro do ano anterior àquele a que respeitam os rendimentos, tenham idade igual ou superior a 65 anos.

IRS – RECIBO DE QUITAÇÃO ELECTRÓNICO Obrigações de emissão de recibo de quitação electrónico.

Os sujeitos passivos de IRS titulares de rendimentos prediais, quando não optem pela sua tributação no âmbito da categoria B (rendimentos empresariais), passam, regra geral, a estar obrigados a emitir um recibo de quitação electrónico,

de modelo oficial, de todas as importâncias recebidas dos seus inquilinos, pelo pagamento das rendas, ainda que a título de caução ou adiantamento.

Relativamente aos recibos de quitação em papel emitidos nos meses de Janeiro a Abril do ano de 2015 devem os mesmos ser emitidos electrónicamente conjuntamente com o recibo de renda electrónico emitido no mês de Maio deste mesmo ano.

O recibo de renda é emitido em duplicado, destinando-se o original a dar quitação das rendas recebidas da contraparte, ficando o duplicado para o emitente. Os recibos ficam disponíveis para consulta no Portal das Finanças.

Dispensa de emissão de recibo de quitação electrónico.

Estão dispensados de emitir um recibo de quitação electrónico os sujeitos passivos que cumulativamente:

- a) Não possuam, nem estejam obrigados a possuir, caixa postal electrónica; e
- b) Não tenham auferido, no ano anterior, rendimentos prediais em montante superior a duas vezes o valor do IAS (actualmente no valor de 419,22 €) ou, não tendo auferido naquele ano qualquer rendimento desta categoria, prevejam que lhes sejam pagas ou colocadas à disposição rendas em montante não superior àquele limite.

Não estão ainda obrigados a um recibo de quitação electrónico os sujeitos passivos que:

- a) Recebam montantes referentes a rendas correspondentes aos contratos abrangidos pelo Regime do Arrendamento Rural, estabelecido no Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de Outubro; e
- b) Sejam titulares de rendimentos prediais e que tenham, a 31 de Dezembro do ano anterior àquele a que respeitam tais rendimentos, idade igual ou superior a 65 anos.

Os sujeitos passivos dispensados de emitir recibos de quitação electrónicos podem optar pela sua emissão, ficando a partir da primeira emissão deste recibo sujeitos às regras gerais de emissão por esta via, devendo, sendo caso disso, emitir na mesma data os recibos de renda electrónicos referentes às rendas auferidas nos meses anteriores do mesmo ano.

IRS – Comunicação anual de rendas

No caso de os sujeitos passivos que auferiram rendimentos prediais estarem dispensados de emitir recibos de renda electrónicos, e caso não optem pela sua emissão, tal como referido supra, ficam obrigados à entrega de uma declaração anual de rendas (“declaração Modelo 44”), a submeter até 31 de Janeiro, por referência às rendas recebidas no ano anterior, com exceção para as rendas correspondentes aos contratos abrangidos pelo Regime do Arrendamento Rural.

A declaração Modelo 44 poderá ser entregue via Portal das Finanças ou junto de um Serviço de Finanças. Estão ainda obrigadas à entrega da declaração Modelo 44, por transmissão electrónica de dados, as entidades dispensadas da obrigação de emissão de fatura, fatura-recibo ou recibo, exceto quando emitam e comuniquem faturas.

Disposições Transitórias e Entrada em Vigor

A presente Portaria entrou em vigor no passado dia 1 de Abril de 2015, prevendo no seu artigo 11.º que a obrigação de emissão do recibo de renda electrónico produz efeitos desde 1 de Janeiro de 2015.

Ana Sofia Catarino | ana.catarino@tfra.pt

Teixeira de Freitas, Rodrigues & Associados, RL

Esta Nota Informativa é de distribuição reservada e não deve ser interpretada como qualquer forma de publicidade. A sua cópia ou circulação é expressamente proibida e o seu conteúdo não pode ser reproduzido. Toda a informação facultada nesta Nota Informativa e opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o aconselhamento jurídico para a resolução de casos jurídicos concretos. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre estes ou outros assuntos de carácter jurídico contate Ana Sofia Catarino (ana.catarino@tfra.pt).

PORTUGAL

Lisboa

Av. da República, 32 - 4.º Esq.
1050-193 Lisboa
T +351 217 815 660
F +351 217 815 679
lawfirm@tfra.pt

Funchal

Edifício Marina Forum, Av. Arriaga, 77 - 6.º
9000-060 Funchal – Madeira
T +351 291 232 374
F +351 291 230 32

ANGOLA

Luanda

Masuika Office Plaza
Rua Centro de Convenções S8, Bloco B,
4.º andar A.
Talatona - Luanda
T +244 938 709 036
F +244 927 121 466
lga@legalgroupafrica.com