

APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

Os rendimentos prediais em sede de IRS e os recibos de renda eletrónicos

A reforma do IRS, aprovada pela Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro, instituiu no artigo 115.º do Código do IRS a obrigatoriedade de os titulares de rendimentos prediais emitirem recibo de quitação eletrónico, em modelo oficial, de todas as importâncias recebidas dos seus inquilinos, pelo pagamento das rendas.

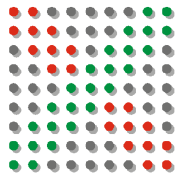
A par disto, a reforma veio consagrar o arrendamento como uma verdadeira atividade económica e, conseqüentemente, a possibilidade de dedução da maioria dos gastos que sejam efetivamente suportados e pagos pelos titulares de rendimentos prediais.

Por estes motivos, voltamos hoje à Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março, com o objetivo de analisar as alterações provenientes da reforma, quer ao nível das regras de incidência, quer ao nível das obrigações declarativas associadas.

O conceito de rendimentos prediais após a reforma do IRS

Face ao disposto na atual redação do n.º 1 do artigo 8.º do Código do IRS, consideram-se rendimentos prediais as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B.

Esta nova redação traduz uma das novidades da reforma do IRS, ou seja, a possibilidade de os senhorios afetarem estes rendimentos à categoria B por opção e como tal considerarem-nos como rendimentos empresariais e não prediais.



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

Em nossa opinião, esta opção deve ser bem ponderada uma vez que a mesma acarreta a passagem dos imóveis da esfera individual para a esfera empresarial com a conseqüente incidência de mais-valias em sede de IRS, prevista na parte final da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS.

Note-se contudo que esta mais-valia beneficia de um regime de suspensão de tributação, conforme alínea b) do n.º 3 do mesmo artigo 10.º.

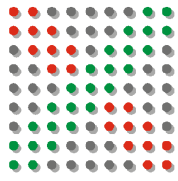
Com efeito, esta disposição legal determina que nos casos de afetação de quaisquer bens do património particular a atividade empresarial e profissional exercida pelo seu proprietário, o ganho só se considera obtido no momento da ulterior alienação onerosa dos bens em causa ou da ocorrência de outro facto que determine o apuramento de resultados em condições análogas.

Naturalmente que a opção pela tributação dos rendimentos prediais na categoria B do IRS será vantajosa quando o rendimento coletável seja determinado segundo as regras da contabilidade por permitir a consideração de encargos que na esfera da categoria F não seriam dedutíveis (como por exemplo as depreciações do imóvel).

Encargos dedutíveis na categoria F

Com a aprovação da reforma do IRS o artigo 41.º do respetivo Código foi também substancialmente alterado.

Assim, aos rendimentos brutos referidos no artigo 8.º deduzem-se, relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo 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.



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

No caso de fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, 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 sujeito passivo.

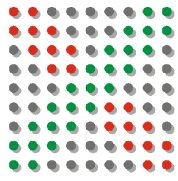
O IMI e o imposto do selo, pagos em determinado ano, apenas são dedutíveis quando respeitem a prédio ou parte de prédio cujo rendimento seja objeto de tributação nesse ano fiscal.

Outra novidade interessante é a consignada no n.º 7 do referido artigo 41.º, a qual vem permitir a dedução dos gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento (suportados após a entrada em vigor da reforma do IRS) 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.

Estranhamente, a Lei n.º 82-C/2014, de 31 de dezembro, não absorveu esta alteração para efeitos do regime simplificado do IRC, determinando o artigo 86.º-B do Código do IRC que para efeitos da determinação resultado positivo de rendimentos prediais no regime simplificado, este obtém-se deduzindo ao montante dos rendimentos prediais ilíquidos, até à sua concorrência, as despesas de manutenção e de conservação dos imóveis que os geraram, o IMI, o imposto do selo que incide sobre o valor dos prédios ou parte de prédios, os prémios dos seguros obrigatórios e as respetivas taxas municipais.

Emissão de recibos de renda

Paralelamente, a reforma do IRS alterou o artigo 115.º do respetivo Código, impondo a obrigatoriedade de os titulares de rendimentos da categoria F emitirem recibo de quitação eletrónico, em modelo oficial, de todas as importâncias recebidas dos seus inquilinos, pelo pagamento das rendas.



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

Note-se que esta obrigatoriedade aplica-se apenas aos rendimentos da categoria F e não aos rendimentos da categoria B nem aos obtidos por pessoas coletivas.

Conforme já defendemos em anteriores artigos, quanto aos rendimentos prediais de natureza empresarial, somos de opinião que deve ser emitida fatura, exceto se o sujeito passivo puder aproveitar a dispensa referida no n.º 3 do artigo 29.º do Código do IVA.

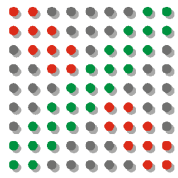
Obrigatoriedade de emissão de recibos de renda eletrónicos

Face ao disposto no n.º 1 do artigo 5.º da Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março, estão obrigados à emissão do recibo de renda eletrónico os sujeitos passivos de IRS, titulares de rendimentos da categoria F, pelas rendas recebidas ou colocadas à disposição, referidas nas alíneas a) a e) do n.º 2 do artigo 8.º do Código do IRS, ainda que a título de caução ou adiantamento, quando não optem pela sua tributação no âmbito da categoria B.

As alterações introduzidas pela reforma do IRS ao artigo 115.º do Código do IRS produzem efeitos a partir de 1 de janeiro de 2015, devendo os recibos de quitação em papel emitidos nos meses de janeiro a abril ser passados eletronicamente conjuntamente com o recibo de quitação emitido no mês de maio do mesmo ano, o que não elimina a obrigação de entrega dos recibos de quitação em papel aos inquilinos, nos termos e nos prazos definidos na lei civil, nos meses de janeiro a abril de 2015.

O preenchimento e emissão do recibo de renda eletrónico efetua-se obrigatoriamente no Portal das Finanças.

Os recibos de renda emitidos ficam disponíveis para consulta no Portal das Finanças, mediante autenticação individual, pelos emitentes, titulares dos rendimentos, e pelas entidades obrigadas ao pagamento, durante o período de 4 anos.



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

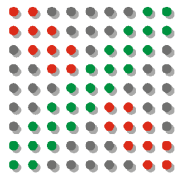
Sujeitos passivos dispensados da emissão de recibos de renda eletrónicos e obrigação de comunicação anual de rendas

Estão dispensados da obrigação de emissão de recibos eletrónicos, podendo em consequência, continuar a emitir os recibos em papel, os sujeitos passivos que:

- Cumulativamente, não possuam, nem estejam obrigados a possuir, caixa postal eletrónica, nos termos do artigo 19.º da Lei Geral Tributária e não tenham auferido, no ano anterior, rendimentos da categoria F em montante superior a duas vezes o valor do IAS 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;
- Sejam titulares de rendimentos da categoria F e que tenham, a 31 de dezembro do ano anterior àquele a que respeitam tais rendimentos, idade igual ou superior a 65 anos; ou
- Aufiram rendimentos de rendas correspondentes a contratos abrangidos pelo Regime do Arrendamento Rural, estabelecido no Decreto -Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.

No entanto, os sujeitos passivos acima referidos podem optar pela emissão do recibo de renda eletrónico, 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 eletrónicos referentes às rendas auferidas nos meses anteriores do mesmo ano.

Os sujeitos passivos que estejam dispensados e que não tenham optado pela emissão do recibo eletrónico de rendas, estão obrigados a entregar à AT a nova declaração modelo 44, com a discriminação dos rendimentos previstos nas alíneas a) a e) do n.º 2 do artigo 8.º do Código do IRS, até ao fim do mês de janeiro de cada ano, por referência ao ano anterior, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 5 do artigo 115.º do mesmo Código.



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

Estão ainda obrigadas à entrega da declaração modelo 44, por transmissão eletrónica de dados, as entidades (incluindo aqui as pessoas coletivas) dispensadas da obrigação de emissão de fatura, fatura-recibo ou recibo a que se refere o n.º 7 do artigo 78.º-E do Código do IRS, exceto quando tais entidades emitam e comuniquem faturas.

Preparado em 2015-04-10 por Abílio Sousa para APECA