

LEGAL ALERT

ARRENDAMENTO: ALTERAÇÃO DAS REGRAS EM SEDE DE IRS E IMPOSTO DO SELO (IS)

Com a Reforma do IRS e o Orçamento do Estado para 2015 foram introduzidas importantes alterações na tributação dos arrendamentos. Destacamos as seguintes:

- A partir de 2015 as pessoas singulares titulares de rendimentos prediais passam a poder deduzir a maioria das despesas que efetivamente tenham suportado com os locados (com exceção de despesas de natureza financeira, mobiliário, eletrodomésticos e decoração), incluindo o IMI e o IS e os custos com obras de conservação e manutenção pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento;
- As pessoas singulares titulares de rendimentos prediais urbanos, quando não optem pela tributação como rendimentos empresariais, passam a ser obrigadas à emissão de recibos de renda eletrónicos, pelas rendas recebidas ainda que a título de adiantamento ou caução;
- O recibo eletrónico é emitido em duplicado, destinando-se o original ao inquilino e o duplicado ao senhorio;
- Este recibo pode ser anulado, a pedido do senhorio submetido eletronicamente no portal das finanças, até ao termo do prazo de apresentação da declaração anual de IRS no ano seguinte, encarregando-se a Autoridade Tributária de comunicar a anulação ao inquilino;
- Apenas estão dispensadas desta obrigação de emissão de recibos de renda eletrónicos as pessoas que não estejam obrigadas a possuir caixa postal eletrónica e não tenham auferido no ano anterior rendimentos prediais em valor superior a € 838,44 (para 2015) ou que, não tendo recebido quaisquer rendas no ano anterior, prevejam que lhes venham a ser pagas rendas que não ultrapassem os € 838,44; bem como as pessoas singulares que a 31 de Dezembro do ano anterior àquele a que respeitam as rendas tenham idade igual ou superior a 65 anos. Estas pessoas ficam, no entanto, obrigadas à apresentação, até ao final do mês de Janeiro do ano seguinte, da denominada declaração Modelo 44 na qual devem ser declaradas as rendas recebidas no ano anterior;
- Passa a ser da exclusiva responsabilidade dos locadores (senhorios) e dos sublocadores comunicar à Autoridade Tributária, até ao final do mês seguinte, os contratos de arrendamento, subarrendamento, despectivas promessas com disponibilização do imóvel, alterações e agora também a cessação dos contratos, através do formulário denominado

Declaração Modelo 2 do Imposto do Selo entregue por transmissão eletrónica de dados no portal das finanças;

- No caso de vários senhorios, a Declaração Modelo 2 pode ser apresentada apenas por um deles, identificando os demais;
- No caso de arrendamentos rurais e por opção dos locadores, a obrigação legal de depósito do original do contrato e das suas alterações, pode ser cumprida pela apresentação da Declaração Modelo 2 em qualquer serviço de finanças, não ficando, contudo, dispensados de apresentação do original do contrato;
- A obrigação de entrega da Declaração Modelo 2 pode também ser cumprida presencialmente, em qualquer serviço de finanças, em algumas situações excecionais;
- Após a submissão da Declaração Modelo 2 é emitido o documento único de cobrança que contem as instruções para pagamento do imposto devido, que terá de ser pago até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento ou do aumento da renda;
- Por outro lado, nos arrendamentos urbanos deixa de ser obrigatória a apresentação de um exemplar do contrato e deixa de ser necessário fazer qualquer menção ao imposto do selo e à data da liquidação.

Lisboa, 24 de julho de 2015

Para mais informações, contacte:



Bruno Santiago
brunosantiago@mlgts.pt



Sara Ferraz Mendonça
sfmendonca@mlgts.pt