

Fiscalidade e o Proprietário



MAXGER
CONSULTORES
DE GESTÃO

Sumário:

1. Recibo Eletrónico
2. Contratos de Arrendamento – Comunicação AT
3. IMI
4. IRS – Rendimentos Prediais – 2014/2015

Recibos

LEILÕES

Recibo N.º _____ & _____
Esc. 100 \$ 00

Recibo do Ill.º Sr. Fernando Manuel Teixeira
a quantia de 100 \$ 00
cem e nada mais
correspondente ao mês de Junho de 1945
pela renda da propriedade sítio do Sr. Fernando Teixeira 45
de que passo a presentir recibo.
Lóuzero Marques,
5 de Junho de 1945
A pagar na 1ª CLASSE POSTAL



1- Recibos Eletrónicos



Recibo eletrónico

AT
autoridade
tributária e aduaneira

RECIBO DE RENDA ELETRÓNICO Original

RECIBO DE RENDA N.º [] DATA DE EMISSÃO []

EMITENTE

NOME NIF

LOCADOR/SUBLOCADOR (SENHORIO)CEDENTE

NOME NIF

LOCATÁRIO/SUBLOCATÁRIO (INQUILINO)CESSIONÁRIO

NOME NIF NIF Estrangeiro / Outro Doo Identificação PAIS

TIPO DE CONTRATO

Arrendamento Arrendamento
Cedência Cessão de uso de parte
Cessão de uso de parte
Arrendamento e cessão de uso de parte
Arrendamento

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Freguesia Tipo Artigo Fração/Seção

Localização / Morada

RECEITA

Valor da receita (renda) €

IMPORTÂNCIA RECEBIDA A TÍTULO DE: Renda Caução Adiantamento

Valor Retenção de IRS €
Importância Recebida €

Assinatura do Locador/Sublocador (Senhorio)Cedente: []

Documento emitido eletronicamente. Disponível para consulta no Portal das Finanças (<https://www.portaldasfinancas.gov.pt>)

AT
autoridade
tributária e aduaneira

RECIBO DE RENDA ELETRÓNICO Duplicado

RECIBO DE RENDA N.º [] DATA DE EMISSÃO []

EMITENTE

NOME NIF

LOCADOR/SUBLOCADOR (SENHORIO)CEDENTE

NOME NIF

LOCATÁRIO/SUBLOCATÁRIO (INQUILINO)CESSIONÁRIO

NOME NIF NIF Estrangeiro / Outro Doo Identificação PAIS

TIPO DE CONTRATO

Arrendamento Arrendamento
Cedência Cessão de uso de parte
Cessão de uso de parte
Arrendamento e cessão de uso de parte
Arrendamento

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Freguesia Tipo Artigo Fração/Seção

Localização / Morada

RECEITA

Valor da receita (renda) €

IMPORTÂNCIA RECEBIDA A TÍTULO DE: Renda Caução Adiantamento

Valor Retenção de IRS €
Importância Recebida €

Assinatura do Locador/Sublocador (Senhorio)Cedente: []

Documento emitido eletronicamente. Disponível para consulta no Portal das Finanças (<https://www.portaldasfinancas.gov.pt>)

Recibo Renda Eletrónico

- São obrigados à emissão de recibo de renda eletrónico os sujeitos passivos de IRS, titulares de rendimentos da categoria F, pela rendas recebidas ou colocadas à disposição, as cauções ou adiantamentos.

Recibo Renda Eletrónico - Quem está Dispensado

➤ E os Senhorios que em 31 do Dezembro do ano anterior àquele a que dizem respeito tais rendimentos, tenham idade igual ou superior a 65 anos de idade.

Recibo Renda Eletrónico - Quem está Dispensado

- Não tenham auferido, no ano anterior, rendimentos da categoria F superiores a duas vezes o valor do IAS (839,44 euros);
- Não seja previsível que não lhe sejam pagas rendas superiores a aquele valor;

Recibo Renda Eletrónico - Quem está Dispensado

- Contudo, quem ficar dispensado de passar recibo eletrónico, terá na mesma de entregar uma declaração anual, até 31 de Janeiro do ano seguinte;
- Comunicação Anual de Rendias – Modelo 44
- Poderá ser entregue em papel nos serviços de Finanças ou por via eletrónica, através do Portal das Finanças.

1	SERVIÇO DE FINANÇAS DA ÁREA DO DOMICÍLIO FISCAL DO SUJEITO PASSIVO	2	NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL	3	ANO	4	TIPO DE DECLARAÇÃO
	01 <input type="text"/>		01 <input type="text"/>		01 <input type="text"/>	Primeira 01 <input type="checkbox"/>	Substituição 02 <input type="checkbox"/>

5 ARRENDAMENTO / CEDÊNCIA DE USO DO PRÉDIO OU DE PARTE DELE, QUE NÃO ARRENDAMENTO / ALUGUER DE MAQUINISMOS E MOBILIÁRIOS INSTALADOS NO IMÓVEL LOCADO

CONTRATO			IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					RENDAS ILÍQUIDAS		13	LOCATÁRIO / CESSIONÁRIO			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	12	14	15
Tipo	Número	Data início	Ao abrigo RAU/NRAU	Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração/ Secção	Quota/ Parte	Parte comum	Valor	A título de:	Retenção na fonte de IRS	NIF	País
1										- - -		- - -		
2										- - -		- - -		
3										- - -		- - -		
4										- - -		- - -		
5										- - -		- - -		
Soma										- - -		- - -		

6 SUBARRENDAMENTO

CONTRATO			IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					RENDAS ILÍQUIDAS		12	SUBLOCATÁRIO		LOCADOR		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	13	14	15	16
Número	Data início	Ao abrigo RAU/NRAU	Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração/ Secção	Quota/ Parte	Parte comum	Valor	A título de:	Retenção na fonte de IRS	NIF	País	Renda paga	NIF
1									- - -		- - -			- - -	
2									- - -		- - -			- - -	
3									- - -		- - -			- - -	
4									- - -		- - -			- - -	
5									- - -		- - -			- - -	
Soma										- - -		- - -		- - -	

7 IDENTIFICAÇÃO DO SUJEITO PASSIVO OU REPRESENTANTE LEGAL E DO TOC **8 RESERVADO AOS SERVIÇOS**

NIF do técnico oficial de contas	01 <input type="text"/>	Data da receção	Autenticação da receção	Tratamento informático
NIF do sujeito passivo ou representante legal	02 <input type="text"/>	Ano Mês Dia		Lote Número
Data Assinatura		01 <input type="text"/>		02 <input type="text"/> 03 <input type="text"/>

Recibo Renda Eletrónico

- A obrigação de emissão do recibo de renda eletrónico produz efeitos desde 1 de Janeiro de 2015;
- Como a portaria só agora foi publicada, em Maio os senhorios deverão, num único recibo eletrónico, declarar as rendas dos primeiros 5 meses do ano;
- Nos meses seguintes o preenchimento será sempre mensal.

Recibo Renda Eletrónico

Conclusão

- Os senhorios são obrigados a passar recibos eletrónicos, excepto os senhorios que no ano anterior ao que dizem respeito os rendimentos, já tenham atingido os 65 anos de idade ou tenham rendimentos da categoria F inferiores a 838,44 euros cerca de 70 euros mensais,
- Mas têm que entregar a declaração anual de rendas até 31 de Janeiro do ano seguinte ao dos rendimentos.

2- Comunicação Eletrónica dos Contratos de Arrendamento



Contratos de Arrendamento - Comunicação

- A AT procedeu à criação de uma nova declaração de modelo oficial – modelo 2 do Imposto de selo;
- Com entrada em vigor no dia 1 de Abril de 2015.

Contratos de Arrendamento - Comunicação

Que contratos têm de ser comunicados ÀT

➤ Por cada contrato de arrendamento ou subarrendamento, respetivas alterações e cessação, bem como contrato promessa com disponibilização do bem locado, deve ser apresentada uma declaração modelo 2 do Imposto do selo.

Contratos de Arrendamento - Comunicação

Que contratos têm de ser comunicados À AT

- A AT atribui a cada contrato um número de registo;
- Estão abrangidas pela nova obrigação, as alterações aos contratos: aumentos de renda, cessão de posição contratual, a comunicação do início do contrato de arrendamento celebrado na sequência de contrato de promessa com disponibilização do bem locado, e outras alterações.

Contratos de Arrendamento - Comunicação

Qual o Prazo para efetuar a comunicação

- A comunicação deve ser efetuada até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento ou de subarrendamento, das alterações, da cessação ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado.

Contratos de Arrendamento - Comunicação

Como é feita a comunicação?

- A declaração modelo 2 deve ser entregue por via eletrónica no portal das finanças;
- No entanto alguns sujeitos passivos podem cumprir a obrigação em qualquer serviço de finanças – entrega da modelo 2 em papel.

Contratos de Arrendamento - Comunicação

Quem pode efetuar a comunicação em papel?

- Não tenham auferido, no ano anterior, rendimentos da categoria F superiores a duas vezes o valor do IAS (839,44 euros);
- Não seja previsível que não lhe sejam pagas rendas superiores aquele valor;

Contratos de Arrendamento - Comunicação

Como se efetua a liquidação e o pagamento do Imposto de Selo do contrato

- A liquidação do imposto de selo, quando devido, é efetuado pela AT na sequência da submissão da declaração modelo 2;

Contratos de Arrendamento - Comunicação

Quem pode efetuar a comunicação em papel?

➤ E os Senhorios que em 31 de Dezembro do ano anterior a que dizem respeito tais rendimentos, tenham idade igual ou superior a 65 anos de idade.

3- I.M.I



IMI

- Nos últimos anos esteve em vigor a cláusula de salvaguarda para limitar a subida ao maior dos dois valores:
 - 75 Euros;
 - 1/3 da diferença entre o IMI pago anteriormente e o que resultou da avaliação.

IMI

No entanto continua em vigor

➤ Para contribuintes com rendimentos baixos até 4.898 euros e tratando-se da casa de habitação própria, a cláusula dos 75 euros continua em vigor.

IMI - Isenção

- Com o OE 2015, o estado alargou a isenção, fica dispensado de pagar IMI quem tiver um rendimento anual bruto até 15.295 euros e uma casa com o VPT até 66.500 euros;
- Este benefício passou a ser automático.

IMI – Prazos de Pagamento

- IMI a pagar inferior a 250 euros:
 - Uma prestação em Abril
- IMI a pagar de 250 euros até 500 euros.
 - Duas prestações(Abril e Novembro)
- IMI a pagar superior a 500 euros:
 - Três prestações (Abril, Julho, Novembro)

IMI - Taxas



➤ Taxas entre 0,3% e 0,5%.

4. IRS - RENDIMENTOS PREDIAIS



IRS – RENDIMENTOS PREDIAIS

MODELO EM VIGOR A PARTIR DE JANEIRO DE 2009

 MINISTERIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA Direcção-Geral dos Impostos Declaração de Rendimentos - IRS  MODELO 3 Anexo F	1	CATEGORIA F	2	ANO DOS RENDIMENTOS			RESERVADO À LEITURA ÓPTICA		
	RENDIMENTOS PREDIAIS			01	2				
3 IDENTIFICAÇÃO DO(S) SUJEITO(S) PASSIVO(S)									
Sujeito passivo A NIF 02					Sujeito passivo B NIF 03				
4 RENDIMENTOS ENGLOBALDOS									
IDENTIFICAÇÃO MATRICIAL DOS PRÉDIOS					TITULAR	Quota- Parte %	RENDAS (Rendimento líquido)	RETENÇÕES NA FONTE DE IRS	ENTIDADE RETENTORA (NIF)
Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fracção / Secção						
401									
402									

Anexo F - Rendimentos Prediais

Renda

- O Código do IRS adota um conceito amplo de renda;
- Renda é tudo o que for devido ao proprietário pela cedência do uso do prédio;

Renda

- A cedência do uso do prédio poderá ser total ou parcial:
 - Arrendamento de um andar de um edifício não sujeito a propriedade horizontal;
 - Instalação num terreno ou no telhado de um edifício de antenas de sistemas de comunicações móveis;
 - Ou de painéis publicitários;
 - Cedência do uso de partes comuns na propriedade horizontal;

Renda – Momento da Tributação

➤ Situações que por vezes gera alguma confusão, como é o caso das rendas recebidas num ano referentes ao ano seguinte:

➤ Por exemplo, as rendas recebidas em Dezembro de 2014 mas referentes ao mês de Janeiro de 2015. Em que ano deve ser feita a tributação deste rendimento?

Renda – Momento da Tributação

- Para efeitos de tributação em sede de IRS, os rendimentos da categoria F (rendas) devem ser declarados no ano em que foram recebidos ou postos à disposição;
- Assim, se o recebimento ocorreu em 2014, é na declaração de rendimentos de 2014, a entregar em 2015 que os referidos rendimentos devem ser declarados, independentemente de serem rendas referentes ao ano seguinte;

Renda – Momento da Tributação

- Da mesma forma se recebermos a renda em Janeiro de 2015, mas referente a Dezembro de 2014, esta renda só é declarada no anexo F do modelo 3 referente a 2015, a entregar em 2016.

Renda – Momento da Tributação

➤ Da mesma forma se recebermos a renda em Janeiro de 2015, mas referente a Dezembro de 2014, esta renda só é declarada no anexo F do modelo 3 referente a 2015, a entregar em 2016.

Renda – Momento da Tributação

➤ Exemplo: o Sr. Alberto, deu em janeiro de 2014 de arrendamento um apartamento de que é proprietário, valor mensal da renda 500 euros. Porém, a partir de Junho, o inquilino, deixou de pagar a renda a que estava obrigado, alegando falta de meios monetários, continuando no entanto a ocupar o apartamento.

Renda – Momento da Tributação

- Valor a declarar na declaração de rendimentos de 2014:
 - 500 euros *6 = 3.000 euros
 - Neste caso, o senhorio deve fazer constar no anexo F apenas as rendas que recebeu, não tem que declarar as 12 rendas;

Renda – Momento da Tributação

- Portanto, para efeitos de IRS apenas se devem considerar as rendas pagas ou colocadas à disposição no ano;
- O que comanda é o ano em que a renda é recebida e não aquele a que respeita.

Renda – Caução

- Caução recebida como garantia quando do arrendamento de um prédio;
- Muitas vezes para além do valor dos dois meses adiantados que é habitual pedir, o senhorio também exige uma certa importância a título de caução, importância esta que, em princípio, será devolvida ao inquilino no fim de contrato;

Renda – Caução

- A caução recebida apenas constitui um rendimento sujeito a tributação em sede de IRS se for utilizada para pagar a renda ou se de alguma forma influenciar (diminuindo) o valor da renda fixada;

Cedência de uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal

- Consideram-se rendimentos prediais, enquadrados na categoria F, as importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal.

Cedência de uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal

- Tais rendimentos são imputados na proporção do valor relativo às respectivas frações autónomas (percentagens ou permilagem).

Cedência de uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal

Exemplo:

- Um condomínio, de que fazem parte várias habitações pertencentes a diferentes pessoas, alugou um espaço (por exemplo uma parede lateral do prédio) a uma empresa para esta colocar ali um painel publicitário, recebendo em troca um determinado valor.

Cedência de uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal

1. Este rendimento é do condomínio ou dos condôminos?
2. Se é dos condôminos, que tipo de rendimento é considerado para as pessoas singulares?

Cedência de uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal

- Todos os rendimentos (neste caso rendas) obtidos por um condomínio são rendimentos de cada um dos condóminos em função da sua percentagens ou permilagem na área total do imóvel.

Cedência de uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal

- Para as pessoas singulares este tipo de rendimento é equiparado a rendas, logo declarado no anexo F da declaração modelo 3, o valor respetivo, ainda que tenha sido feito encontro de contas com o condomínio.

Cedência de uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal

Obrigação da Administração do condomínio

Entregar a cada condômino documento em que indique a quota-parte da renda e o imposto retido na fonte que lhe são imputáveis, bem como o NIF/NIPC da entidade que efetuou a retenção;

Dedução ao valor das Rendas

1. As despesas de conservação e manutenção, suportadas e documentadas;
2. O Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
3. Imposto do Selo;
4. Taxas autárquicas.

Dedução ao valor das Rendas

- Exemplo: são consideradas despesas de manutenção os encargos suportados com porteiros, com os elevadores, limpezas de partes comuns, prémios de seguro do prédio.

Dedução ao valor das Rendas

Por outro lado, são consideradas como despesas de conservação as de carácter excepcional suportadas para manter o estado do prédio, como por exemplo, as grandes reparações efectuadas no imóvel, como sejam pinturas e substituição de partes integrantes do mesmo (instalações elétricas e as canalizações de água e de gás).

Dedução ao valor das Rendas

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 41.º do Código do IRS, só se deduzem as despesas de manutenção e de conservação, que sejam suportadas pelo senhorio e que se encontrem documentalmente provadas.

Dedução ao valor das Rendas

A fatura além de todos os requisitos exigidos pelo nº 5 do artigo 36º do Código do IVA, deve constar, o nome do proprietário do prédio, bem como a indicação do imóvel onde as obras foram realizadas, para que não restem dúvidas que tais despesas foram referentes ao prédio em causa.

Dedução ao valor das Rendas

Certificado Energético

Exemplo: Durante o ano findo recebi rendas de um imóvel que tenho arrendado, sendo que para efeitos de arrendamento tive de obter o certificado energético do mesmo. Posso deduzir esta despesa no meu IRS?

Não – apenas podemos deduzir as despesas de manutenção e de conservação, Imposto Municipal sobre Imóveis e o imposto de Selo.

Dedução ao valor das Rendas

Certificado Energético

Tais encargos podem ser acrescidos ao custo de aquisição e baixar as mais valias se o prédio mais tarde for vendido e se ainda não tiverem passado 12 anos(dantes eram 5).

IRS – Rendimentos Prediais 2015

- Introdução de um conceito de despesas dedutíveis mais amplo.

IRS – Rendimentos Prediais 2015

Que despesas poderei deduzir ao rendimento predial que auferir?

- O senhorio poderá deduzir todos os gastos efetivamente suportados e pagos para obter ou garantir os rendimentos relativamente a cada prédio ou parte de prédio, com exceção:

IRS – Rendimentos Prediais 2015

- dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações;
- mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração.

IRS – Rendimentos Prediais 2015

- Poderão, ainda, ser deduzidos os gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento, relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que, no entretanto, o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento.
- Os gastos devem estar documentalmente comprovados, nomeadamente através de fatura ou fatura-recibo.

Exercício Prático

- O Sr. Rui, proprietário de um prédio urbano, recebeu durante o ano rendas no valor de 9.000 euros;
- Teve as seguintes despesas relativas aquele imóvel, as quais se encontram devidamente comprovadas e documentadas:
 - Seguro - 300 Euros;
 - IMI – 100 Euros;
 - Substituição de algumas telhas partidas no Prédio- 200 Euros;
 - Obtenção de certificado energético para o prédio- 500 Euros;
 - Pagamentos de água e luz– 1.000 euros

EXERCÍCIO PRÁTICO

2014

Despesas aceites:

- Seguro -300 €
- IMI- 100 €
- Reparação-200 €
- **TOTAL -600 €**

2015

Despesas aceites:

- Seguro -300 €
- IMI- 100 €
- Reparação-200 €
- Certificado Energetico-500€
- Água e electricidade – 1.000€
- **TOTAL -2.100 €**

EXERCÍCIO PRÁTICO

2014

- Rendimento coletável =
- $9000 - 600 = 8.400$ euros

2015

- Rendimento coletável =
- $9000 - 2.100 = 6.900$ euros

Obrigado pela vossa presença!

