



## TOME NOTA

## Isonções de IMI mais difíceis e novas datas para comunicar rendas

A proposta de Orçamento do Estado consagra algumas alterações em matéria de património, mas, no geral, mantém-se alguma estabilidade legislativa nesta área, nomeadamente em matéria de taxas de imposto.

bém será mais elevado o imposto a pagar. Já as taxas de imposto vão manter-se inalteradas.

### Adiar reabilitação dita perda de benefício fiscal

O Estatuto dos Benefícios Fiscais prevê que depois de um imóvel ter sido reabilitado para habitação há uma isenção de IMT na primeira transação realizada após as obras desde que o imóvel seja afeto a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, se destine a habitação própria e permanente. Esta regra foi introduzida em 2017, precisamente para incentivar a reabilitação e o arrendamento para habitação, mas faltava a penalização para quem não cumprisse. E essa surge agora, na proposta de OE para 2022.

Assim, a isenção de IMT ficará sem efeito caso os imóveis reabilitados venham a ter, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão, um destino diferente daquele em que assentou o benefício fiscal – por exemplo, se forem usados para outro fim que não a habitação ou se pura e simplesmente forem de novo vendidos. O mesmo acontecerá se os prédios não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da transmissão; ou, ainda, se não forem arrendados para habitação permanente até um ano a contar da transmissão.

Nestas situações agora elencadas na lei, ficando a isenção sem efeito, então os contribuintes que dela beneficiaram inicialmente terão ter de pagar o IMT respetivo. E a iniciativa deverá ser sua. Segundo a proposta agora apresentada pelo Governo, terão um prazo de 30 dias, para preencher uma declaração Modelo I do IMT para solicitar à autoridade tributária a liquidação do IMT devido. ■

### ISENÇÃO DE IMI PASSA A SER CALCULADA COM BASE NO RENDIMENTO BRUTO

A proposta de OE vem dificultar o acesso à isenção de IMI pelas famílias na aquisição de imóveis para habitação, na medida em que o benefício fiscal passa a estar dependente do rendimento bruto das famílias, em vez de, como agora acontece, ser levado em linha de conta o rendimento coletável, já depois de aplicadas as deduções específicas em IRS. Ora, uma vez que o valor se mantém o mesmo - 153.300 euros no global do agregado familiar - isto significa que o rendimento do agregado para ter acesso ao benefício passa a ter de ser inferior pelo que, na prática, menos famílias terão acesso a ele.

### SEGUNDA AVALIAÇÃO CONTA PARA O IMI E PARA O AIMI

No caso de haver uma segunda avaliação de um imóvel na sequência de um pedido em que seja invocada a existência de uma distorção face ao valor normal de mercado, o valor patrimonial tributário (VPT) dela resultante passa a ter efeitos também para o cálculo do IMI e do Adicional ao IMI - até agora, o VPT assim definido só releva para efeitos de IRS, IRC e IMT.

### NOVO PRAZO PARA FAZER A COMUNICAÇÃO DE RENDAS

A participação anual de rendas referentes a contratos de arrendamento antigos - anteriores a 1990 no caso da habitação ou a 1995, no caso do comércio - passa a ter de ser efetuada pelos respetivos proprietários entre 1 de janeiro e 15 de fevereiro do ano seguinte àquele a que digam respeito. Atualmente esta obrigação fiscal deve ser cumprida entre 1 de novembro e 15 de dezembro.

### RENDAS ANTIGAS CONGELADAS POR MAIS UM ANO

As rendas habitacionais anteriores a 1990 só poderão ser atualizadas sem entraves a partir de 2023, uma vez que o Governo decide prorrogar por mais um ano o período transitório fixado na lei das rendas e durante o qual os valores não poderão ser atualizados além dos limites legais. Basicamente, o Governo faz depender o fim do período transitório da realização de um relatório, a elaborar pelo Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana, que identifique o número de agregados familiares abrangidos pelas rendas em causa e “proceda a um diagnóstico das características fundamentais destes contratos”. O Observatório deverá, também, propor as “medidas necessárias para o regular funcionamento do mercado de arrendamento urbano, bem como do subsídio de renda, garantindo a idoneidade deste instrumento para os fins a que se destina.



Paula Franco, bastonária dos contabilistas, tem sido muito crítica do SAF-T.

## Envio do ficheiro SAF-T para o Fisco adiado por dois anos

A entrada em vigor do envio anual do ficheiro SAF-T da contabilidade das empresas para a Autoridade Tributária e Aduaneira vai ser adiado mais uma vez, desta feita para 2024, por referência aos rendimentos de 2023. A medida decorre da proposta de Orçamento do Estado para 2022 entregue esta segunda-feira no Parlamento.

O envio do ficheiro, com o qual o Fisco poderá passar a poder pré-preencher os formulários da Informação Empresarial Simplificada (IES), deveria avançar em 2022, relativamente aos rendimentos deste ano, mas fica suspenso mais uma vez. Da mesma forma, ficará também suspensa a obrigação de usar um código único de documento (ATCUD) em faturas e outros documentos fiscalmente relevantes. Esta medida já está em curso, mas ainda de forma facultativa para

os operadores económicos e assim vai continuar no próximo ano, quando o que se previa, para já, era que passasse a ser obrigatória a partir de 1 de janeiro de 2022.

Fica também definido, na proposta de OE, que os gastos em que as micro, pequenas e médias empresas contribuintes incorram para implementar o ficheiro SAF-T poderão ser majoradas em 120% no respetivo IRC.

Este é mais um episódio na novela à volta desta obrigação fiscal, que tem vindo a ser sucessivamente adiada, com críticas de que o Fisco vai receber, com ela, mais informação do que aquela que realmente necessita. Em junho deste ano, o Parlamento chumbou um conjunto de propostas do PCP, PSD e CDS-PP, para revogar o envio do SAF-T. Na altura, António Mendonça Mendes, secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, afirmou que a votação na Assembleia da República, muito renhida, conferia “mais responsabilidade” ao Governo e garantiu que o processo “só avançará quando estiverem reunidas as condições” e que iriam “continuar a trabalhar nesse sentido”.

O objetivo do envio do ficheiro – ao qual o Fisco já hoje acede nas inspeções que faz às empresas – é que a AT possa pré-preencher a IES, mas a justificação não tem convencido as empresas e os contabilistas. Há também questões técnicas que têm sido invocadas, ao nível das taxonomias, que Mendonça Mendes já disse querer ver resolvidas. ■ ■

# 2024

### ENVIO DO SAF-T

Esta obrigação fiscal das empresas devia avançar em 2022, por referência aos rendimentos empresariais de 2021, mas o Governo vem agora adiá-la de novo.