



ANÁLISE DA OTOC

Rendimentos prediais obtidos por não residentes



ANA CRISTINA SILVA
Consultora da OTOC

Na situação atual do mercado, a aquisição de imóveis para arrendamento não será o investimento que conduz a maior rentabilidade na aplicação de poupanças. Mas quando já se dispõe de um imóvel, estando este devoluto, o seu arrendamento é uma forma de assegurar algum retorno financeiro e a cobertura de despesas com a sua detenção. Em alguns casos é mesmo uma alternativa a uma muito difícil venda, ou a uma alienação com significativo prejuízo.

Quando os imóveis geradores de rendimento são detidos por entidades não residentes, há sempre tributação em imposto sobre o rendimento em Portugal. E há obrigações declarativas a cumprir.

Mesmo que exista Convenção para evitar a dupla tributação celebrada entre Portugal e o país de residência do titular do rendimento, esta não evita a que exista tributação no Estado da fonte do rendimento, pelas taxas aí previstas.

Note-se que um não residente, proprietário de um imóvel em Portugal, tem sempre um número de identificação fiscal português, atribuído para efeitos de cumprimento das obrigações tributárias relativas à aquisição e detenção do imóvel (sujeição a IMT e a IMD).

Quando o proprietário é pessoa coletiva

Quando o não residente é pessoa coletiva, a mera existência de um imóvel que gere rendimentos prediais, não implica a existência de um estabelecimento estável em Portugal. E até podemos ter situações em que existe estabelecimento estável e o imóvel que gera rendas não está afeto a tal estabelecimento estável.

Nos casos em que não existe estabelecimento estável ou existindo, não se considera que tal imóvel a este esteja afeto, a obtenção de rendas determina a obrigação de entrega da declaração periódica de IRC (a modelo 22). Esta declaração tem de ser entregue até ao último dia do mês de maio do ano seguinte àquele a que os rendimentos respeitam.

O apuramento do rendimento coletável decorrente da obtenção de tais rendas, faz-se no anexo E da IES/DA, o que implica também a obrigação de entrega da IES com este anexo. Nesse apuramento são seguidas as mesmas regras de dedução de encargos da categoria F (Ren-

dimentos prediais) de IRS, que explicitaremos mais à frente neste artigo.

Estas duas obrigações declarativas em sede de IRC mantêm-se ainda que as rendas tenham ficado sujeitas a retenção (à taxa de 25%).

A taxa de IRC a aplicar na autoliquidação é, igualmente, de 25%, mas a base é diferente, pois já foram considerados a deduzir os encargos de conservação e de manutenção sobre o imóvel.

Quando o proprietário é pessoa singular

Também em IRS, ainda que haja retenção na fonte nas rendas obtidas por arrendamento de um imóvel que pertença a uma pessoa singular, tem de ser entregue a declaração modelo 3 acompanhada do anexo F, a apresentar na 2.ª fase.

Estão nesta situação, os estrangeiros que tenham imóveis de rendimentos em Portugal, ou que arrendam as suas habitações de férias nos períodos em que estão ausentes, mas também os cidadãos portugueses que detinham uma habitação em Portugal e em virtude de terem emigrado se tornaram não residentes e arrendaram tal habitação.

Neste último caso, obviamente, há que aferir primeiro a questão da residência fiscal, que é independente da nacionalidade do titular dos rendimentos e do local onde estes são obtidos.

No apuramento do rendimento coletável em IRS, ao valor das rendas auferidas (apuradas numa base de caixa, ou seja, considera-se o rendimento quando se dá o pagamento) serão deduzidas as despesas de manutenção e de conservação que incumbam ao sujeito passivo, por ele sejam suportadas e se encontrem documentalmente provadas, bem como o imposto municipal sobre imóveis e o imposto do selo que incide sobre esse imóvel gerador de rendimentos.

Se o imóvel arrendado for uma fração

Quando os imóveis geradores de rendimento são detidos por entidades não residentes, há sempre tributação em imposto sobre o rendimento em Portugal. E há obrigações declarativas a cumprir.

autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, podem-se deduzir os encargos de conservação, fruição e outros que, nos termos da lei civil, o condómino deva obrigatoriamente suportar. Também neste caso, há que estar em condições de provar, que os encargos foram efetivamente suportados e que há a correspondente prova documental dessa despesa.

Em IRS, a taxa de retenção na fonte é igual à que se aplica em IRC, mas a taxa de tributação a final é distinta. Sobre o rendimento líquido apurado será aplicável a taxa autónoma de 28%, ou seja, a tributação é idêntica à dos titulares residentes, exceto quanto à possibilidade de englobamento que não existe no caso de não resi-

dentes.

E tal como sucede em IRC, só existirá retenção na fonte por parte da entidade pagadora se esta dispuser de contabilidade organizada, seja pessoa singular ou pessoa coletiva.

Alojamento turístico

Uma forma de rendibilização de um investimento num imóvel, nomeadamente quando seja uma segunda habitação, é proceder à sua locação a turistas nacionais ou estrangeiros.

É verdade que a inclusão dos rendimentos obtidos pela cedência total ou parcial do imóvel, no âmbito da categoria F, não se faz apenas quando está subjacente um contrato de arrendamento civil. A noção de "renda" nesta categoria, é mais abrangente envolvendo, por exemplo, também a cedência de espaços ou parte de imóvel, por exemplo, para publicidade.

Claro que quando falamos em alojamento turístico podemos estar, não só perante, um arrendamento do imóvel com um prazo bem mais curto do que nos normais contratos, mas também perante realidades já bem diversas que, pelas

suas características podem vir a determinar que os rendimentos obtidos já se inserem no âmbito de uma atividade comercial.

Mas nem sempre é clara a fronteira entre o que se pode ainda vir a inserir na categoria F e os rendimentos que já determinam a necessidade de registo na categoria B, por se tratarem de rendimentos de natureza comercial.

A recente alteração ao regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, com novas regras para as locações de curta duração, incluindo a futura criação de um novo registo nacional de alojamento local, veio criar alguma celeuma em torno do possível impacto decorrente da qualificação dos rendimentos obtidos em IRS.

Para determinar a natureza dos rendimentos obtidos quanto à inclusão nas duas categorias de IRS, atrás citadas, relembrar as características da operação, não sendo indiferente se há uma mera colocação à disposição de um imóvel, mediante remuneração ainda que possam existir serviços associados a essa cedência ou, por outro lado, se são prestados serviços de alojamento implicando que existam um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.

Também pode ser pertinente quem efetua a exploração do imóvel junto do turista: o próprio proprietário ou uma entidade terceira a quem, previamente, o proprietário cedeu o imóvel. Veja-se o entendimento divulgado no ano passado pela Circular n.º 5/2013, da Autoridade Tributária e Aduaneira, embora este se circunscreva aos imóveis integrantes de um empreendimento turístico.

Prometido que está o controlo apertado e respetiva fiscalização por parte da Administração Fiscal relativamente ao alojamento de curta duração a turistas, espera-se que também haja por parte desta entidade a necessária divulgação da possibilidade de enquadramento dos rendimentos consoante as características das operações relacionadas com tais imóveis. ■