



PAULA FRANCO
Assessora da Bastonária da Ordem
dos Contabilistas Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

Rendimentos prediais – tributação e procedimentos declarativos

Este artigo pretende esclarecer os vários tipos de proprietários, residentes em território nacional, particulares, titulares de imóveis arrendados, quanto à forma de tributação, procedimentos declarativos relativos a estes rendimentos e às despesas passíveis de dedução previstas nas normas fiscais.

A regra geral de tributação dos rendimentos obtidos em território nacional opera, para os residentes, numa base universal (tributa-se a totalidade dos rendimentos obtidos, incluindo os obtidos fora do território nacional), para os não residentes numa base territorial (tributam-se apenas os rendimentos obtidos em território nacional).

Sujeitos passivos individuais residentes (IRS)

Em concordância com o princípio da adoção do rendimento real, enquanto base de tributação do Imposto sobre o Rendimento apenas os prédios arrendados que geram rendimentos são considerados na incidência do IRS. Assim, serão tributados em IRS, pela Categoria F, as rendas dos prédios Rústicos, Urbanos e Mistos. Todavia, o conceito de renda acolhido pela lei fiscal é um amplo conceito, pelo que abrange: os rendimentos de prédios em contiguidade, isto é, que pertençam a mais do que um sujeito passivo, apenas deverão ser declarados na proporção das quotas-partes de cada um.

Estes rendimentos declaram-se no anexo F da Declaração de rendimentos modelo 3 do IRS. As deduções passíveis de serem abatidas também ser referidas neste anexo.

Deduções

Por outro lado, o art.º 41.º do Código do IRS refere que podem ser dedutíveis todos os gastos efetivamente suportados e pagos para obter ou garantir os rendimentos, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como do adicional ao imposto municipal sobre imóveis. A título de exemplo, enquadram-se neste contexto:

- A energia e manutenção dos elevadores, escadas rolantes e monta-cargas;
- Porteiros;
- A energia para iluminação, aquecimento ou climatização central;
- A administração da propriedade horizontal (condomínio);
- A limpeza;
- Os prémios de seguros dos prédios;
- Obras e reparações;
- Certificados energéticos;
- Comissões a imobiliárias relacionadas com o arrendamento;
- IMI;
- Taxas autárquicas.

Na sublocação não haverá lugar a qualquer dedução.

É importante referir que também existe a possibilidade de dedução dos gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento 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. Por fim, refira-se que só são dedutíveis os gastos suportados e pagos no exercício a que respeitem.

Inclusão de rendimentos prediais em atividade comercial

Os rendimentos prediais também podem ser atraídos para outra categoria de rendimentos, nomeadamente para a categoria B, passando a ser imputáveis a uma atividade comercial ou industrial sujeita a tributação no território nacional, devendo neste caso as rendas ser consideradas proveitos da categoria B (rendimentos de atividade comercial ou industrial).

Taxas de tributação final

Os rendimentos da categoria F, conforme previsto no artigo 72.º do CIRS, são tributados autonomamente, à taxa especial de 28%. Não obstante, a sujeição a taxa especial, o sujeito passivo pode sempre optar pelo englobamento de tais rendimentos, ficando neste caso sujeito às taxas de IRS gerais a matriz progressiva.

Procedimentos declarativos

Em primeiro lugar, lembramos que as datas de entrega da declaração de rendimentos modelo 3 do IRS, relativa aos rendimentos de 2016, decorre durante os presentes meses de abril e maio (este prazo aplica-se a todas as categorias de rendimentos).

Estes rendimentos declaram-se no anexo F da Declaração de Rendimentos modelo 3 do IRS. As deduções passíveis de serem abatidas aos rendimentos também serão referidas neste anexo. Esta declaração exige ainda que a informação cadastral do imóvel do contribuinte se encontre atualizada e correta. Terá ainda que se ter presente determinadas informações para preenchimento dos dados solicitados, nomeadamente os códigos de Freguesia/Tipo /Artigo /Fração respeitantes ao imóvel em causa. Estes elementos poderão ser obtidos na caderneta predial do imóvel ou no documento de cobrança do IMI. A caderneta predial do imóvel poderá ser consultada / impressa em qualquer momento, no sítio das declarações eletrónicas, desde que o contribuinte tenha previamente solicitado as respetivas senhas de acesso, em – www.e-financas.gov.pt – seguindo os seguintes passos: Contribuinte / Consultar / Património / Património Predial / Caderneta. É imprescindível também a identificação do arrendatário.

Desta forma, espera-se ter ajudado que os contribuintes que tenham ou possam vir a ter este tipo de rendimentos, clara e inequivocamente, reconheçam os rendimentos tributáveis e gerir os custos dedutíveis, por forma a conduzir a uma justa diminuição do imposto.