

Senhorios que queiram despejar podem ser multados | agência financeira

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 05-01-2012
Meio: Agência Financeira Online
URL: <http://www.agenciafinanceira.lol.pt/dinheiro/rendas-arrendamento-casas-lmveis-habitacao-senhorios/1314795-3851.html>

Por Paula Gonçalves Martins 2012-01-05 18:20

Contratos que não estejam registados e rendas que não tenham sido declaradas ao Fisco podem ser apanhados

Os senhorios que nunca declararam os contratos de arrendamento e os respectivos rendimentos às Finanças e que quiserem recorrer ao despejo simplificado previsto na nova Lei das Rendas, terão de passar a declarar os contratos e regularizar a situação, o que lhes pode valer uma multa das Finanças pelos anos de incumprimento.

A proposta de Lei do Governo, que se encontra na Assembleia da República, estipula que, para combater a informalidade e a economia paralela (...) os contratos de arrendamento relativamente aos quais o senhorio se pretenda prevalecer deste mecanismo (despejo facilitado) têm de estar registados junto da administração fiscal, bem como cumpridas todas as obrigações tributárias relativas aos mesmos.

Ou seja, se os contratos não estiverem registados, e o senhorio quiser recorrer ao despejo previsto na nova Lei, este vai ter de o registar. O problema é que, se as rendas não tiverem sido declaradas e o respectivo imposto pago, o senhorio é apanhado a fugir ao Fisco, e pode ser multado.

Evasão é frequente neste mercado

Para Maria José Santana, advogada da Sociedade Rebelo de Sousa Advogados, esta regra pode deixar de fora a maioria dos senhorios. Estamos a falar de contratos antigos (anteriores a 1990). Muitos têm décadas e já ninguém sabe onde estão, outros nem existem, não há nada escrito, é tudo verbal. E durante décadas era normal as pessoas não declararem e não pagarem os impostos relativos a estas coisas, não havia controlo, nem retenção na fonte, também porque não havia incentivo, nem para os senhorios nem para os inquilinos, à declaração dos contratos, e por isso é um mercado em que sempre houve muita evasão.

Questionada se estes senhorios, caso agora decidam registar os contratos e forem apanhados a fugir ao Fisco nos últimos anos, podem ser multados, a advogada responde: Eventualmente sim.

As dívidas fiscais prescrevem ao fim de dez anos. Por isso, se o senhorio tentar agora registar o contrato e, nas suas últimas declarações de rendimento não constarem as rendas, pode ser apanhado a fugir ao Fisco nos últimos 10 anos.

Muitos senhorios podem desistir dos despejos

Dependendo do valor da multa e das rendas, pode-se cair no ridículo de não compensar registar o contrato e proceder ao despejo. Isso pode funcionar como um desincentivo para a transição para o novo regime, defende Maria José Santana.

Ou seja, pode-se repetir o mesmo problema da última Lei. Na Lei anterior, os senhorios não actualizavam as rendas porque estavam obrigados a fazer obras e já sabiam que não compensava. Gastavam mais nas obras do que ganhavam com o aumento das rendas. Por isso muitos desistiram, diz.

A advogada considera esta obrigatoriedade de declaração dos contratos de arrendamento como uma tentativa de moralização. O Governo não quer só impor sacrifícios, que são tão pesados, aos portugueses. Quer também dar um sinal de moralização dos costumes. Dá este direito ao senhorio (de despejar mais facilmente), mas castiga os que tentam evadir-se das suas obrigações fiscais.

Parte fiscal é o ponto mais frágil da Lei

Por tudo isto, e embora considere a nova Lei arrojada, tem dúvidas se a mesma terá pernas para andar. O ponto mais frágil desta Lei é precisamente a parte fiscal.

Será certamente uma Lei polémica, mas vamos ver se, na prática, funciona. Por que a prática é tão ou mais importante que a redacção da Lei. Vamos ver se o balcão único funciona, quem vai fiscalizar estas coisas e se essa fiscalização é bem feita..., sublinha.