

Senhorios vão poder deduzir juros aos ganhos com rendas

A reforma do IRS vai permitir tratar o arrendamento como uma actividade empresarial e quem opte pela categoria B do IRS e, dentro desta, pela contabilidade organizada, passa a poder deduzir encargos financeiros.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Os senhorios que optem por ser tributados pela categoria B do IRS e, dentro desta, pelo regime da contabilidade organizada, vão passar a poder deduzir os encargos financeiros que tenham com os prédios. A medida beneficia, por exemplo, os proprietários que arrendaram uma casa que ainda estão a pagar ao banco ou se endividaram para fazer obras. Os senhorios podem ainda abater gastos com depreciações dos imóveis e, além disso, contar com o alargamento das deduções aceites pelo Fisco e que abrangerá a generalidade dos senhorios em matéria de tributação dos rendimentos prediais.

Estas mudanças derivam da proposta de reforma do IRS, que está neste momento a ser apreciada pelo Parlamento e que vem dar aos senhorios a possibilidade de se inscreverem nas Finanças como independentes, na categoria B do IRS. Isso significa que o arrendamento passa a ser visto como uma actividade empresarial, "podendo o proprietário deduzir todos os encargos, sujeitando-se apenas às limitações gerais", explica o fiscalista Joaquim Pedro Lampreia. Dentro da categoria B, caso opte pelo regime de contabilidade organizada, além da dedução de custos financeiros, terá ainda outras vantagens, podendo, nomeadamente, "deduzir custos que tenha na manutenção de um imóvel com os rendimentos de outro" e reportar durante um período de 12 anos eventuais prejuízos que tenha.

Trata-se de alterações substanciais, uma vez que, hoje em dia, os proprietários que sejam pessoas singulares são tributados através da categoria F do IRS a uma taxa especial de 28% e com um leque de deduções bastante mais limitado.

É melhor fazer contas, porque não é líquido que passar para a categoria B seja bom para todos.

No entanto, não é líquido que passar para a categoria B seja o que mais interessa a todos os senhorios. "Não há uma regra, depende de cada situação e é conveniente fazer algumas contas antes de decidir", explica Martim Gomes, especialista da PwC. E o

resultado final dependerá, desde logo, do número de imóveis que o proprietário possua e dos rendimentos que com eles obtenha. Se forem elevados, provavelmente continuará a ser mais favorável manter a categoria F, uma vez que aí será sempre tributado à taxa de especial de 28%. Por outro lado, se tiver outros rendimentos, de trabalho dependente ou pensões, convém não esquecer que a opção pela categoria B implicará obrigatoriamente o englobamento de rendimentos no cálculo do imposto, ou seja, às rendas somarão os outros rendimentos (trabalho dependente ou pensões, por exemplo) e, no conjunto, ficarão sujeitos às taxas progressivas do imposto, que poderão ser superiores aos 28% da taxa especial.

Dedução de juros não é para todos

Em contrapartida, a possibilidade de dedução de custos poderá tornar a categoria B mais interessante, mas há que ter em conta que ao nível da tributação dos independentes há dois regimes distintos: o regime simplificado e o da contabilidade organizada. No primeiro, o apuramento do rendimento será feito de acordo com as regras da categoria F, que não permitem a dedução de encargos financeiros, depreciações, mobiliário, electrodomésticos ou artigos de decoração. Só se o senhorio optar pela contabilidade organizada é que poderá deduzir estes custos, já que aí se aplicarão as regras do IRC para as empresas.

A comissão de reforma do IRS teve sugestões no sentido de permitir que os senhorios pudessem sempre deduzir os encargos financeiros com imóveis, mas a perda de receita falou mais alto, refere José Pedroso Melo. Para este fiscalista, o caminho deveria ter sido esse. "Há famílias que se viram obrigadas a arrendar as casas que estão a pagar ao banco e chegam ao fim do mês praticamente não têm rendimento, porque o valor da renda é próximo do da prestação do crédito", refere. "Faria todo o sentido, até pelas intenções de dinamizar o mercado do arrendamento", acrescenta Martim Gomes. Além disso, conclui, "traria certamente para o sistema muito imóveis que estão arrendados no mercado paralelo". ■



Se os senhorios passarem a funcionar como uma pequena empresa, de acordo com as regras do IRC, terão muito mais benefícios do que actualmente.

Miguel Baltazar

Fisco vai aceitar mais despesas no IRS dos proprietários

Para quem se mantiver na categoria F do IRS ou opte pela Categoria B, mas no regime simplificado, o Fisco passará a ser mais generoso no que toca às despesas dos senhorios aceites como deduções. Agora a lei fala apenas em despesas de manutenção e de conservação, mas a proposta de reforma vem permitir deduzir todos os gastos efectivamente suportados e pagos pelo proprietário do imóvel para obter ou garantir os rendimentos.

“O Fisco sempre se negou a reconhecer encargos que são manifestamente necessários”, afirma José Pedroso de Melo. O Advogado cita um caso que tem em mãos, relativo a um prédio em que houve um incêndio, foi preciso substituir o telhado e arranjar as paredes e, no entanto, o Fisco não os aceita por considerar que não são custos de mera conservação.

Com a reforma no terreno, tal como está, à partida tudo poderá ser aceite, com excepção dos encargos financeiros, repreciações, mobiliário, electrodomésticos e artigos de decoração (estes podem ser deduzidos mas só pelos senhorios que optem pela contabilidade organizada). Abre-se assim a porta a que o senhorio possa apresentar despesas que tenha por exemplo com advogados ou com agências imobiliárias. “Tudo dependerá da interpretação que a AT venha a fazer da norma, mas com o fim das deduções das rendas no IRS dos inquilinos, adoptar uma postura de perseguição aos senhorios pode ser contra-productivo e levar mais pessoas para o mercado paralelo”, conclui José Pedroso Melo.

Fisco vai passar a aceitar todas as despesas, como custos com advogados ou imobiliárias.

TOME NOTA Novas regras na tributação das rendas

A reforma do IRS traz alterações significativas ao nível da tributação dos rendimentos prediais. Para cada um dos regimes de tributação possíveis há várias mudanças que devem ser tidas em conta no momento de optar por um ou por outro.

CUSTOS NÃO SE TRANSMITEM

Se um proprietário tiver mais do que um imóvel, os custos não comunicam aos outros. Isto significa que, se por exemplo num ano for preciso fazer uma obra grande num prédio, e as rendas desse mesmo prédio não forem suficientes para cobrir essa despesa, a mesma não pode ser deduzido ao bolo dos rendimentos dos outros prédios. Isso apenas poderá acontecer se o proprietário optar pela tributação pela categoria B do IRS e, dentro desta, pelo regime da contabilidade organizada, uma vez que aí se aplicam as regras do IRC para as empresas.

GASTOS ANTIGOS SÃO TAMBÉM DEDUTÍVEIS

É mais uma novidade da reforma: os gastos que os proprietários tenham tido nos 24 meses anteriores ao arrendamento em obras de conservação e manutenção são dedutíveis nos rendimentos. Exige-se, no entanto, que entretanto o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento, nomeadamente para habitação própria do proprietário.

TRAVÃO AO REPORTE DE PERDAS

Para evitar situações abusivas, é criado um travão ao reporte de prejuízos na categoria F do IRS, dos rendimentos prediais. Havendo perdas, elas podem ser reportadas durante os seis anos seguintes, porém, esse direito ficará sem efeito quando os prédios a que os gastos digam respeito não gerarem qualquer rendimento em pelo menos 36 meses dos cinco anos seguintes aos gastos. E, mais, estabelece-se que esse período pode ser seguido ou interpolado. Esta norma anti-abuso pretende evitar casos em que um proprietário faz obras numa casa arrendada, mas depois, ao fim de algum tempo, passa a usar o imóvel por exemplo para a sua habitação própria, retirando-o do mercado de arrendamento.

REGIME DE TRIBUTAÇÃO PODE IR MUDANDO

A reforma do IRS vem alterar a norma que existe actualmente e que obriga a que, na categoria B, exista um período mínimo de permanência de três anos ou no regime simplificado ou na contabilidade organizada. Daqui para a frente, o contribuinte poderá mudar todos os anos, se assim o desejar e lhe for mais conveniente. No caso das rendas isso poderá ser significativo, por exemplo, no caso em que, num determinado ano, o proprietário preveja prejuízos porque fez uma obra de elevado valor. Como explica o fiscalista Joaquim Pedro Lampreia, uma vez que estando no regime simplificado não pode apurar prejuízos, então valerá a pena mudar para a contabilidade organizada. Quando apresentar resultados positivos, pode mudar novamente para o simplificado, até porque, lembra o advogado, neste regime “poderá abater os prejuízos apurados durante a aplicação da contabilidade organizada”.

CATEGORIA B OBRIGA A ABRIR ACTIVIDADE

Os senhorios que queiram ser tributados pelas regras da categoria B vão ter de se dirigir às Finanças e apresentar uma declaração de início de actividade, mediante um formulário que está disponível no Portal das Finanças. Quem já tenha actividade aberta como independente, deverá ter de apresentar uma declaração de alterações para incluir esta actividade adicional.

INÍCIO DE ACTIVIDADE SEM INCENTIVOS

A propostas de reforma do IRS avança com a criação de incentivos ao empreendedorismo e quem iniciar uma actividade no regime simplificado da categoria B (independente) terá direito a uma redução no momento do cálculo do imposto. No entanto, os rendimentos prediais ficaram de foram pelo que os proprietários não poderão aproveitar.

PROPRIETÁRIOS TÊM VÁRIAS OPÇÕES

A reforma do IRS vem permitir que os rendimentos prediais sejam tratados como ganhos empresariais. O senhorio pode optar, mas antes convém fazer contas e perceber qual é o regime que mais lhe convém.

Categoria F

TAXA ESPECIAL

Este é o regime que existe actualmente. Por defeito, as rendas são tributadas a uma taxa especial de IRS de 28%.

SENHORIOS PODEM ENGOBLAR

Quando preencherem a declaração de IRS, os proprietários com rendimentos baixos de outras categorias (pensões, por exemplo) podem

optar pelo englobamento em vez da taxa especial. Todos os ganhos são somados e aplica-se-lhes a taxa normal de IRS. Se ficar abaixo dos 28% é porque o englobamento compensa.

CUSTOS PODEM SER DEDUZIDOS

Ao valor bruto das rendas de cada prédio deduzem-se as despesas associadas, incluindo IMI e selo dos contratos de arrendamento. Ficam de fora os gastos financeiros e mobiliário.

PERDAS DEDUTÍVEIS POR SEIS ANOS

Se num ano o rendimento for negativo (custos superiores às rendas), as perdas podem ser deduzidas nos seis anos seguintes.

Categoria B

Regime simplificado

DEDUÇÕES IGUAIS À CATEGORIA F

As regras de apuramento do rendimento são iguais às da categoria F, pelo que também não são dedutíveis os gastos financeiros nem com mobiliário ou electrodomésticos.

APLICAÇÃO DE UM COEFICIENTE

Retiradas as despesas ao rendimento bruto, aplica-se um coeficiente de 0,95, presumindo-se ainda mais uma fatia de 0,05 para custos.

PERDAS NÃO SÃO DEDUTÍVEIS

Se o resultado for negativo para alguns dos prédios, considera-se que o rendimento é zero, não podendo ser reportadas perdas nos anos seguintes.

Contabilidade organizada

REGRAS IGUAIS ÀS DAS EMPRESAS

Aplica-se, tal como no IRC, a regra de que tudo o que contribui para os lucros pode ser aceite como custo, incluindo os encargos financeiros, depreciações, etc. Com limites equivalentes a 30% do resultado líquido, tal como no IRC.

REGIME TEM CUSTOS

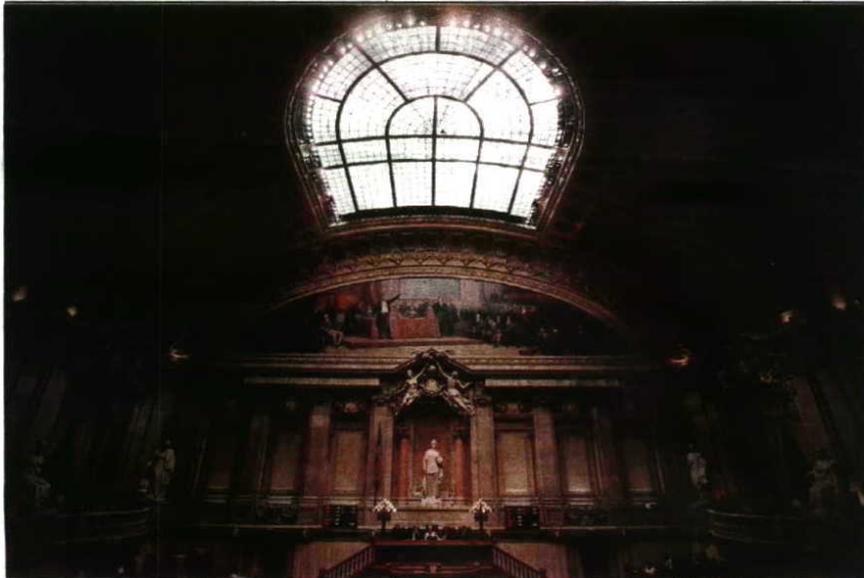
Será preciso preencher uma declaração anual simplificada e as contas terão de ser feitas por um técnico oficial de contas.

PERDAS DEDUTÍVEIS POR 12 ANOS

O resultado líquido que seja apurado pode ser reportado nos 12 anos seguintes àquele a que respeita.

PRIMEIRA LINHA **O IRS DOS SENHORIOS**

Bruno Simão



A proposta de reforma do IRS está em apreciação no Parlamento. O objectivo é que entre em vigor em Janeiro de 2015.

Pequenos senhorios terão a vida facilitada

As regras do englobamento de rendimentos vão ser alteradas, o que tornará mais fácil optar pela taxa que for mais favorável: a especial, de 28%, ou as taxas progressivas do imposto.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Os proprietários que sejam tributados em IRS pela categoria F vão poder optar pelo englobamento dos rendimentos prediais sem que isso implique que tenham também de somar ao bolo outros ganhos como, por exemplo, juros de depósitos bancários ou rendimentos de acções. Esta alteração pode ser significativa para pequenos senhorios, com rendimentos pouco significativos, que assim terão a vida facilitada.

A origem do problema remonta a 2013, quando, na sequência da reforma do arrendamento urbano, os proprietários de imóveis arrendados tiveram uma boa notícia: foi criada uma taxa especial no IRS, de 28%, que tornaria mais apetecível o investimento em imóveis para arrendar. Para quem tivesse rendimentos baixos, que em regra não atingissem uma taxa de 28%, a lei manteve a possibilidade de opção

pelo englobamento, ou seja, juntavam-se os ganhos com as rendas aos restantes rendimentos (de pensões ou de trabalho dependente, por exemplo) e depois aplicava-se a taxa correspondente ao valor total. Sendo inferior a 28%, valeria a pena optar pelo englobamento.

O problema é que a lei tinha um pormenor que só acabaria por ser “descoberto” pelos proprietários já em 2014, quando foram declarados os rendimentos de 2013. É que, para optar pelo englobamento, seria preciso englobar não apenas os rendimentos prediais, mas todos os outros que também tivessem e que es-

28%

TAXA ESPECIAL

Caso sejam tributados pela categoria F do IRS, de rendimentos prediais, os proprietários têm uma taxa fixa, idêntica à dos depósitos bancários. O englobamento é facultativo.

tivessem sujeitos a taxas especiais, como acontecia, por exemplo, com os simples juros de depósitos bancários, que são tributados à cabeça a uma taxa liberatória de 28%. Ora, por um lado, o facto de terem de englobar também estes valores fazia com que essa opção pudesse perder o interesse (com mais rendimentos, a taxa final de imposto a aplicar seria mais alta e mais facilmente ultrapassaria os 28% da taxa liberatória). Por outro, a lei exigia ainda que, havendo aplicações financeiras a englobar, seria preciso uma declaração do banco, emitida até 31 de janeiro. Desconhecendo mais este requisito, foram muitos os pequenos senhorios que não puderam optar pelo englobamento, apesar de isso os favorecer no imposto final a pagar.

Agora, na proposta de reforma do IRS, estes obstáculos são ultrapassados, uma vez que se admite o englobamento categoria a categoria – ou só rendimentos prediais ou só rendimentos de capitais, por exemplo. Finalmente, e para quem, ainda assim, queira englobar outros rendimentos sujeitos a taxas especiais, mantém-se a obrigatoriedade de pedir a declaração ao Banco, mas esta pode ser emitida sem qualquer limite de prazo. ■

Maioria aprova alterações às rendas e chumba propostas da oposição

Na sexta-feira, a votação final global confirmará todas as alterações. A oposição diz que são “mera cosmética” e que o importante não muda.

O PSD e o CDS-PP aprovaram esta terça-feira, no Parlamento, as alterações à lei das rendas apresentadas pelo Governo, antecipando já o resultado da votação final, que deverá ocorrer no próximo dia 31, sexta-feira. Pelo caminho ficaram as propostas apresentadas pela oposição, que a maioria se recusou a viabilizar.

Em causa estão, sobretudo, mudanças ao arrendamento não habitacional, com alterações às regras das obras em prédios arrendados e um alargamento do período transitório, que possibilitará às empresas ficarem mais um ano nos imóveis. No que respeita às rendas habitacionais, há alterações de procedimento, nomeadamente o fim da obrigatoriedade de fazer a prova anual de rendimentos no caso de ter sido invocada uma situação de carência financeira.

A oposição queria que o prazo de transição das rendas antigas para o novo regime do arrendamento urbano, actualmente de cinco anos, passasse para os 15 anos, como foi defendido inicialmente pelo PSD na campanha eleitoral e, depois, pela coligação PSD/CDS-PP no seu programa de Governo. O PCP apresentou mesmo uma proposta para que os contratos antigos não transitassem para o novo regime do arrendamento urbano (NRAU). Já o PS pretendia a criação de regras especiais para imóveis de interesse cultural, por forma a evitar que possam ser despejados.

Nenhuma das propostas da oposição foi viabilizada pelo PSD e pelo CDS-PP. Relativamente aos casos de arrendamentos em risco de entidades com interesse cultural, António Proa, do PSD afirmou que são “sensíveis a essa preocupação”, mas não consideram “que

seja este o meio adequado para promover essa protecção”. “Estaremos disponíveis para procurar uma salvaguarda a esses bens, mas não nos parece que esta seja a adequada”, sublinhou

Alterações são “mera aspirina”

As alterações agora aprovadas na especialidade “são uma mera aspirina que nalguns casos pode atenuar situações difíceis, sobretudo no não habitacional, mas que mantém uma filosofia de ataque contra os mais desfavorecidos, o comércio, o emprego, a própria reabilitação urbana”, considerou o deputado socialista Miguel Coelho. Também Helena Pinto, deputada do Bloco de Esquerda, considerou que se trata de “um conjunto de alterações minimalista”.

O PCP, que se absteve na generalidade, “na esperança que fosse possível aperfeiçoar o diploma”, lamentou também o desfecho que, afirmou o deputado Miguel Tiago, “não responde à questão essencial da não transposição dos contratos antigos para o NRAU. ■ FL

“

As alterações [à lei das rendas] são uma mera aspirina (...) que mantém uma filosofia de ataque contra os mais desfavorecidos.

MIGUEL COELHO
Deputado do PS

Senhorios vão poder abater juros ao IRS

Fisco vai aceitar mais despesas nas deduções | Pequenos senhorios terão a vida facilitada | Saiba o que muda no IRS dos proprietários |