

Atenção senhorios: há prazos a cumprir e mudanças para breve

Final de janeiro é a data limite para participar o valor das rendas às Finanças, sob pena de quem tem benefícios no IMI possa perdê-los. E para quem passa recibos eletrónicos? Quanto às novidades, já ouviu falar das rendas acessíveis?

2018-01-24 09:44 [Vanessa Cruz](#)

Ser senhorio não significa apenas ter rendimento. Há deveres a ter em conta, entre eles obrigações fiscais. Ninguém gosta de ter problemas com as Finanças e o ano começa logo com prazos a cumprir. Quem recebe rendas muito baixas tem até ao final do mês de janeiro para participar o valor às Finanças, sob pena de perder o [desconto que tinha até aqui no IMI](#) - Imposto Municipal sobre Imóveis.

Um desconto que decorre da cláusula de salvaguarda criada em 2013 para prédios com rendas antigas e que se destina, basicamente, aos proprietários que recebem rendas que, no total, são de valor inferior ao que pagam de IMI.

João Maricoto Monteiro, sócio responsável pelo departamento de Direito Fiscal da SRS Advogados, explicou no espaço *Economia 24*, do *Diário da Manhã* da TVI, quem está abrangido por esta obrigação:

Só estão obrigados a apresentar o modelo 44 [da declaração anual de rendas] desde logo quem não emita recibos eletrónicos. Portanto, não será uma franja muito alargada de senhorios e que, no ano anterior, tenham recebido rendas abaixo de dois IAS - Indexante de Apoios Sociais [isto é, 857,80 euros]. Podem também optar por apresentar este modelo os senhorios que tenham completado 65 anos até ao dia 31 de dezembro de 2017 ou tenham mais do que essa idade"

O advogado deixou um reparo a propósito deste prazo até 31 de janeiro que, se for ultrapassado, dá poder às Finanças para cortarem o benefício no IMI aos senhorios: "É discutível, do ponto de vista da aplicação da lei, em concreto. Na última portaria em vigor, [essa perda de benefício] vem prevista no preâmbulo e não vem prevista na portaria propriamente dita".

Devo dizer que acho que é contestável, mas é preferível cumprir a obrigação [dentro do prazo], do que mais tarde estar a contestar, até porque os valores em causa são pequenos".

Para não pagar IMI mais alto do que as rendas que recebe, tem de fazer a participação das mesmas ao Fisco entre 1 de novembro e 15 de dezembro, para que no ano seguinte o imposto seja calculado pelo valor das rendas e não pelo valor patrimonial do imóvel.

Recibos eletrónicos

Os outros senhorios que passam recibos eletrónicos têm de os emitir até cinco dias depois de receberem a renda na conta bancária. Se o fizerem depois disso, incorrem numa infração, mas o prazo é tido como mais indicativo, segundo João Maricoto Monteiro.

Hoje em dia, com a informatização [dos procedimentos] o fundamental é que o recibo entre no e-fatura e que no final do ano, no final dos 12 meses de rendas recebidas, esteja tudo certo. Não vamos dizer que podem não emitir os recibos durante os 12 meses, não é isso que estou a dizer, mas o prazo de cinco dias não é tão perentório para efeito de coimas".

Se houver necessidade de anular um recibo, é possível fazê-lo, seja por ter sido cometido algum erro de preenchimento, seja porque o senhorio reparou só mais tarde que o inquilino não chegou a pagar a renda naquele mês. Também sem penalizações.

Novidades: rendas acessíveis compensam?

O [regime das rendas acessíveis](#) foi anunciado um pouco antes da apresentação do Orçamento do Estado para este ano e permite que quem arrendar casas 20% abaixo do valor de mercado, que vai sendo definido pelas câmaras municipais, terá direito a 50% ou mesmo 100% de redução do IMI. Ou seja, paga metade ou nem paga nada. A regulamentação deverá ficar concluída até ao final de março.

"Isto ficará um bocadinho ao critério das câmaras fiscais, uma vez que o IMI é uma receita camarária e são as câmaras que podem prescindir dessa mesma receita. As câmaras já estão a colocar casas acessíveis no mercado, é importante dizer isso", notou o mesmo advogado.

Compensará para os senhorios?

Não sei se vai ser benéfico, para dizer a verdade. Poderá ser para casas que tenham um IMI baixo e que sejam mais antigas. Nas casas mais recentes, o senhorio vai preferir ter uma renda mais alta, porque paga mais IMI e a casa terá sido avaliada há pouco tempo".

Obrigações nos novos contratos

Quem fizer novos contratos de arrendamento, tem sempre de os comunicar às Finanças. Hoje em dia é tudo mais fácil, não é necessário deslocar-se a uma repartição para o fazer, nem para pagar o Imposto de Selo associado.

Basta preencher, no Portal das Finanças, o **modelo 2** (com os dados do inquilino, do tipo de contrato, data de início e fim do mesmo e o valor da renda) e **comunicá-lo** pela mesma via até ao último dia do mês seguinte ao início do arrendamento.

Depois de comunicado o contrato, é gerado automaticamente um documento de cobrança do **Imposto de Selo**, com referência multibanco. É obrigatório pagar, ou através do sit/aplicação do seu banco, ou indo até um multibanco.

Embora não tenha de ir às Finanças levar o comprovativo, deve guardá-lo junto ao contrato, em casa.

Se o mesmo imóvel for propriedade de mais do que um contribuinte, só um deles é que precisa de comunicar o contrato. O mesmo se passa com a emissão de recibos eletrónicos.