



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

análise da OTOC

JOÃO ANTUNES

CONSULTOR DA OTOC



As novas regras da tributação dos rendimentos prediais

O arrendamento tem sido uma das atividades económicas que mais alterações apresentou nos últimos dois anos, com mudanças significativas da lei do arrendamento urbano, permitindo atualizações nos contratos anteriores a 1990 e flexibilização dos despejos. Na forma da tributação também existem mudanças recentes.

O Orçamento do Estado para 2013 introduz alterações importantes na forma de tributar os rendimentos prediais quando o senhorio é uma pessoa singular, sujeito passivo de IRS.

O que muda?

As mudanças na forma de tributar os rendimentos prediais em IRS a partir de 2013 são profundas. Até 2012, os senhorios titulares de rendimentos prediais declaravam os rendimentos prediais no anexo F do modelo 3, com as deduções específicas (obras, IML...) e o rendimento líquido era englobado com os restantes rendimentos do agregado familiar para a determinação da taxa geral de IRS a aplicar.

Os agregados familiares com rendimentos prediais de outras categorias, por exemplo, trabalho dependente ou independente, muito facilmente eram tributados a taxas gerais de IRS de 38 ou 41,5 por cento.

Para este ano, a forma de tributação é alterada drasticamente, passando estes rendimentos a ser tributados a uma taxa autónoma de 28 por cento.

A taxa autónoma de 28 por cento é aplicada aos rendimentos prediais deduzidos de 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 o valor dos prédios ou parte de prédios cujo rendimento seja objeto de tributação no ano fiscal.

Opção pelo englobamento

Contudo, o senhorio tem a opção pelo englobamento que deve efetuar no momento da submissão da declaração de rendimentos.

A opção pelo englobamento que já existe nas mais-valias de partes de capital e nos rendimentos de capitais significa que os rendimentos prediais serão englobados com os restantes rendimentos do agregado familiar para a determinação da taxa geral de IRS a aplicar.

Esta opção pelo englobamento pode ser, em determinados casos, fiscalmente muito vantajosa porque permite ao contribuinte deduzir perdas que tenha nos cinco anos seguintes.

Imaginemos um senhorio que em determinado ano tem de efetuar obras de conservação e manutenção em valores consideráveis e nesse ano tem prejuízo, ou seja, o valor das obras é inferior ao valor das rendas recebidas. Optando pelo englobamento pode deduzir o resultado líquido negativo (prejuízo) nos cinco anos seguintes.

No entanto, devemos alertar o leitor que caso o contribuinte opte pelo englobamento, tem de chamar à declaração, ou seja, tem de declarar todos os rendimentos que tenham opção pelo englobamento, que são os rendimentos de capitais e as mais-valias de partes de capital.

Este ano, a decisão de englobamento deve também ser ponderada com o facto dos rendimentos prediais, por essa decisão, ficarem igualmente sujeitos à sobretaxa.

Retenção na fonte dos rendimentos prediais

Se o arrendatário for uma pessoa coletiva ou um empresário em nome individual com contabilidade organizada está obrigado a efetuar retenção na fonte à taxa de 25 por cento para pagamentos a partir de 1 de janeiro de 2013. A retenção na fonte é sempre efetuada por conta do imposto devido no final quer o contribuinte opte, ou não, pelo englobamento.

O contribuinte deve tentar sempre efetuar simulações para averiguar se é vantajoso, ou não, efetuar a opção.

Apresentamos duas simulações, [nas duas tabelas], necessariamente simplificadoras da realidade, de um contribuinte não casado, sem dependentes, com rendimentos prediais de 48 mil euros (com obras realizadas no montante de oito mil euros) e rendimentos do trabalho dependente de 30 mil euros, para aferir dos efeitos entre a opção, ou não, do englobamento dos rendimentos prediais para 2013.

No exemplo apresentado a opção pelo englobamento dos rendimentos prediais é altamente lesiva do interesse do contribuinte, sendo a nova taxa autónoma de 28 por cento claramente vantajosa, podendo ser entendido como uma intenção do legislador (ou "imposta" pelos nossos credores) de não só tentar alargar a base de incidência de tributação trazendo mais contribuintes para o sistema, como igualmente incentivar o crescimento do mercado do arrendamento no país.

Artigo redigido ao abrigo do novo acordo ortográfico
comunicacao@otoc.pt

TRIBUTAÇÃO EM 2013

Sem opção pelo englobamento

	Valores em euros
Rendimento predial	48 000
Dedução específica	8 000
Aplicação da taxa autónoma 28%	11 200
RENDIMENTO COLETÁVEL	25 896
Aplicação da taxa de IRS (37%)	9 581,2
Parcela a abater	2 679,68
Valor apurado	6 901,52
Imposto apurado cat A	- 662,23
Sobretaxa	668,71
Retenção sobretaxa (€ 31,4 X 14)	439,64
Sobretaxa (Resultado)	229,07
TOTAL A PAGAR	10 766,84

TRIBUTAÇÃO EM 2013

Com opção pelo englobamento

	Valores em euros
Rendimento predial	48 000
Dedução específica	8 000
Rendimento líquido	40 000
Rendimentos do trabalho dependente	30 000
Dedução específica	4104
Rendimento coletável	25 896
RENDIMENTO GLOBAL COLETÁVEL	65 896
Aplicação da taxa de IRS (45%)	29 653,2
Parcela a abater	5 880
Valor apurado	23 773,2
Imposto apurado	16 209,45
Sobretaxa	2 068,71
Retenção sobretaxa (€ 31,4 X 14)	439,64
Sobretaxa (Resultado)	1 629,07
Total a pagar (16.209,45 + 1.629,07)	17 838,52