



Instituto Superior de Contabilidade e Administração

Politécnico de Coimbra



**Instituto Superior
de Contabilidade
e Administração**

Politécnico de Coimbra

Filipa Alexandra Correia Duarte

A Tributação dos Rendimentos Prediais em Portugal

Coimbra, abril de 2022



**Instituto Superior
de Contabilidade
e Administração**

Politécnico de Coimbra

Filipa Alexandra Correia Duarte

A Tributação dos Rendimentos Prediais em Portugal

Dissertação submetida ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de **Mestre em Contabilidade e Fiscalidade Empresarial**, realizada sob a orientação da Professora Doutora Cidália Maria da Mota Lopes e coorientação da Dra. Cristina Maria da Mota Lopes.

Coimbra, abril de 2022

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Declaro ser a autora desta dissertação, que constitui um trabalho original e inédito, que nunca foi submetido a outra Instituição de ensino superior para obtenção de um grau acadêmico ou outra habilitação. Atesto ainda que todas as citações estão devidamente identificadas e que tenho consciência de que o plágio constitui uma grave falta de ética, que poderá resultar na anulação da presente dissertação.

AGRADECIMENTOS

Dou por terminada mais uma etapa do meu percurso acadêmico. A elaboração da presente dissertação foi um percurso desafiante, com alguns altos e baixos, mas a qual concluo com sucesso.

Não era possível terminar esta etapa sem a orientação, o apoio e a disponibilidade constante em todo o percurso da Professora Doutora Cidália Maria da Mota Lopes e da Dra. Cristina Maria da Mota Lopes, a quem faço um agradecimento muito especial.

Também faço um agradecimento muito especial à minha família por todo o apoio e por estarem sempre presentes.

RESUMO

A presente dissertação versa sobre uma análise do regime de tributação dos rendimentos prediais em Portugal, em especial na tributação dos rendimentos obtidos através do arrendamento em sede de Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

No âmbito do exercício da atividade profissional e empresarial, os contribuintes singulares podem obter rendimentos através de um imóvel, os quais serão tributados em sede de IRS, especificamente na categoria de rendimentos prediais F e/ou na categoria de rendimentos profissionais e empresariais B. É desta dicotomia que trata a nossa análise.

De forma a saber qual a forma de tributação mais vantajosa, se pela categoria F ou pela categoria B, utilizámos dados hipotéticos de um sujeito passivo e realizamos os cálculos de todas as opções de tributação. Realizamos os cálculos caso o sujeito passivo aufera só rendimentos da categoria F, se opta ou não pelo englobamento, ou só da categoria B, e se nesta opta pelo regime simplificado ou pelo regime da contabilidade. Adicionalmente considerámos também o caso de auferir rendimentos da categoria A em conjunto com os rendimentos auferidos pela categoria F ou B.

Concluimos que as opções fiscais mais vantajosas para o contribuinte singular, na tributação dos rendimentos prediais, divergem consoante o valor global dos rendimentos obtidos pelo sujeito passivo e pelo agregado familiar, podendo nuns casos a opção versar sobre a categoria B, porém noutros é a categoria F a mais vantajosa.

Palavras-chave: Arrendamento; Rendimentos Prediais; Categoria F; Categoria B; Tributação

ABSTRACT

This dissertation studies an analysis of the tax regime for property income in Portugal, especially in the taxation of income obtained through leasing under the Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

Within the scope of business and professional activity, individual taxpayers can obtain income through a property, which will be taxed in IRS, specifically in the property income category F and/or in the professional and business activity, income category B. This dichotomy is studied in this dissertation.

In order to know the best form of taxation, whether by category F or by category B, two hypothetical data sets are used from a passive subject and all possible taxation options are calculated. Calculations are made if the taxable subject only earns income from category F, with or without income aggregation. Calculations are also made if the passive subject earns income from category B, either choosing the simplified regime or the accounting regime. Also earnings of the passive subject belonging to category A are taken into account in the calculations performed if those earnings are obtained in conjunction with earnings from the previously mentioned categories F or B.

It was concluded that the most advantageous tax options for the individual taxpayer, for property earnings, differ according to the global value of the income obtained by the taxable person and by the household, in some cases the most advantageous option may be category B, but in others category F.

Keywords: Renting; Property Income; Category F; Category B; Taxation

ÍNDICE GERAL

INTRODUÇÃO	1
CAPÍTULO 1 - CONCEITO DE ARRENDAMENTO – PERSPETIVA JURIDICA, CONTABILISTICA E FISCAL	4
CAPÍTULO 2 - ENQUADRAMENTO DA ATIVIDADE ECONÓMICA DE ARRENDAMENTO	5
CAPÍTULO 3 - A TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS EM SEDE DE IRS	6
1 Introdução	6
2 Rendimentos Prediais	9
3 Determinação do Rendimento Tributável.....	12
3.1 A Determinação do Rendimento Coletável na Categoria F.....	13
3.1.1 Deduções Específicas	13
3.1.2 Dedução de Perdas.....	15
3.1.3 Taxas de Tributação.....	17
3.1.4 Englobamento	21
3.1.5 Retenção na Fonte.....	22
3.1.6 Comunicação dos Rendimentos Obtidos	25
3.2 A Determinação do Rendimento Coletável na Categoria B.....	25
3.2.1 Obrigatoriedade da Afetação dos Imóveis à Atividade Económica – Arrendamento	27
3.2.2 Regime Simplificado vs Regime de Contabilidade Organizada.....	30
3.2.3 Determinação do Rendimento Tributável de acordo com o Regime Simplificado.....	32
3.2.4 Determinação do Rendimento Tributável de acordo com Regime da Contabilidade Organizada.....	32

3.2.5	Dedução de Perdas	34
3.2.6	Tributação Autónoma	35
3.2.7	Englobamento	37
3.2.8	Retenção na Fonte.....	37
3.2.9	Pagamento por Conta.....	38
3.2.10	Faturação.....	40
3.2.11	A Tributação dos Rendimentos Prediais em sede de IVA: breve análise.	43
CAPÍTULO 4 – ANÁLISE COMPARATIVA DA CATEGORIA F E DA CATEGORIA B.....		45
CAPÍTULO 5 – ANÁLISE COMPARATIVA DA TRIBUTAÇÃO NO ÂMBITO DA CATEGORIA F OU CATEGORIA B: CASO PRÁTICO.....		46
CAPÍTULO 6 – OBRIGAÇÕES DECLARATIVAS		53
Comunicação de Contratos de Arrendamento – Declaração Modelo 2.....		53
Emissão de Recibos de Renda Eletrónico e Comunicação Anual de Rendas Recebidas – Declaração Modelo 44		54
Declaração de Rendimentos Modelo 3- IRS.....		55
Declaração de Retenção na Fonte (IRS, IRC, Imposto Selo)		57
Declaração Modelo 10 - Rendimentos e retenções – Residentes		57
Validação das despesas particulares para dedução no IRS.....		58
Declaração de Início de Atividade, Declaração de Alterações ou de Cessação		59
CONCLUSÕES		60
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS		62

ÍNDICE DE TABELAS E FIGURAS

Exemplo 1 – Dedução de Perdas.....	16
Exemplo 2 – Taxas de Tributação.....	21
Exemplo 3 – Taxas de Tributação.....	21
Exemplo 4 - Englobamento.....	22
Exemplo 5 – Retenção na Fonte	24
Exemplo 6 – Pagamento por Conta.....	39

Lista de abreviaturas, acrónimos e siglas

AIMI	Adicional ao Imposto Municipal Sobre Imóveis
AT	Autoridade Tributária e Aduaneira
CAE	Classificação Portuguesa das Atividades Económicas
CC	Código Civil
CIMI	Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis
CIRC	Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
CIRS	Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
CIS	Código do Imposto do Selo
CIVA	Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado
CNC	Comissão de Normalização Contabilística
CRP	Constituição da República Portuguesa
DRHD	Direito Real de Habitação Duradoura
GNV	Gás Natural Veicular
GPL	Gases de Petróleo Liquefeito
IAS	Indexante dos Apoios Sociais
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IS	Imposto do Selo
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
LGT	Lei Geral Tributária
NCRF	Norma Contabilística de Relato Financeiro

NIF Número de Identificação Fiscal

NRAU Novo Regime do Arrendamento Urbano

NUTS Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

OCC Ordem dos Contabilistas Certificados

OE Orçamento de Estado

PPC Pagamento Por Conta

QR CODE Código de Barras Bidimensional

SAF-T Standard Audit File for Tax Purposes

STA Supremo Tribunal Administrativo

INTRODUÇÃO

A presente dissertação tem como objetivo analisar a tributação dos rendimentos prediais em Portugal, em particular no âmbito das pessoas singulares. Recorremos, para o efeito, a uma análise descritiva e normativa e, sempre que oportuno, a uma exemplificação prática.

Pretende-se analisar o arrendamento em Portugal, em especial os aspetos contabilísticos e fiscais. Este tema assume grande relevância no contexto atual por diversos motivos.

Em primeiro lugar, as recentes e constantes alterações do tratamento fiscal dos rendimentos resultantes do arrendamento em Portugal, justificam por si a escolha do tema.

Em segundo lugar, o arrendamento, enquanto atividade económica, assume cada vez mais importância na dinamização da economia em Portugal, uma vez que tem havido uma expansão e evolução desta atividade. De acordo com o estudo realizado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE)¹, que apresenta dados provisórios em relação ao 1.º trimestre de 2021, indica que existiram 19.472 novos contratos de arrendamento e que existe uma redução dos números de novos contratos de arrendamento no país. Face ao 1.º trimestre do ano de 2020 houve uma redução de 6,5 pontos percentuais em 2021, uma vez que no 1.º trimestre de 2020 existiam cerca de 20.830 novos contratos de arrendamento.

No novo estudo apresentado pelo INE, mostra que no 2.º trimestre de 2021 existiram em Portugal 20.568 novos contratos de arrendamento, apresentado um aumento em relação ao 1.º trimestre de 2021 uma vez que o mesmo foi afetado pelas restrições de mobilidade por consequência da pandemia.

A habitação é um direito fundamental, tal como está mencionado na Constituição da República Portuguesa (CRP), no artigo 65.º “Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”, a dinamização do mercado

¹ Veja-se INE. (2021). Estatísticas de Rendidas da Habitação ao nível local – dados provisórios 1º trimestre 2021 – Lisboa e Porto com redução do valor das rendas face ao trimestre homólogo. Lisboa, Portugal: INE, Instituto Nacional de Estatística.

de arrendamento assume particular interesse na definição e criação de políticas fiscais. Sendo relevante o estudo do arrendamento, nos seus aspetos contabilísticos e fiscais.

O arrendamento é o ato ou o efeito de arrendar um determinado bem. Trata-se de um contrato pelo qual alguém se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de uma coisa imóvel mediante retribuição de uma renda (preço). De forma a dinamizar o mercado do arrendamento em Portugal também se encontra em vigor o NRAU- Novo Regime do Arrendamento Urbano, que consiste num regime que atualiza as rendas antigas e aprova medidas para a dinamização do mercado de arrendamento urbano.

O presente trabalho está, assim, dividido em cinco partes. No primeiro capítulo, a nossa análise incide na discussão do conceito de arrendamento numa dimensão jurídica. No segundo capítulo fazemos referência à Classificação Portuguesa das Atividades Económicas (CAE) que representa a atividade económica arrendamento e também fazemos referência estatística ao enquadramento da atividade económica arrendamento em Portugal comparando os dados estatísticos do 1.º trimestre de 2021 com o de 2020 e os dados do 2.º trimestre de 2021 com o 1.º trimestre de 2021.

Por sua vez, no terceiro capítulo, delimitamos a nossa análise ao regime fiscal do arrendamento em sede de tributação das pessoas singulares. Na realidade, estudamos as diferentes formas de tributação, em sede de imposto sobre os rendimentos das pessoas singulares (IRS), dos rendimentos obtidos através do arrendamento. Abordamos a tributação dos rendimentos prediais na categoria F e na categoria B.

No quarto capítulo do nosso trabalho, de forma a concretizar a temática estudada apresentamos um caso prático. Através de dados concretos de dois sujeitos passivos que obtêm rendimentos prediais apresentamos os dados necessários para o apuramento do rendimento tributável, a taxa de tributação, bem como o imposto apurado tendo em conta o enquadramento na categoria F e na categoria B. De forma a analisarmos e concluirmos qual a forma mais vantajosa de os sujeitos passivos serem tributados em sede de IRS, se pelas especificações da categoria F ou da categoria B.

Por último no quinto capítulo são apresentadas todas as obrigações declarativas que os sujeitos passivos que obtêm rendimentos da categoria F e da categoria B são obrigados a realizar durante o ano de tributação.

O nosso estudo incide sobre a tributação dos rendimentos prediais em sede de IRS. Procuramos, desta forma, dar resposta as seguintes questões. Qual o enquadramento fiscal

do arrendamento em sede do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares? Quais as obrigações fiscais dos titulares dos rendimentos prediais? E, por fim, existem divergências significativas na tributação dos rendimentos prediais quando enquadrados na categoria F ou na categoria B? É, pois, da resposta a estas questões que trata a presente dissertação. E, como tal, elegemos como instrumento privilegiado de observação a análise à legislação fiscal em vigor, a análise à doutrina administrativa divulgada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e as orientações divulgadas pela Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC). De forma a facilitar a compreensão do nosso tema, sempre que oportuno, serão apresentados e discutidos casos práticos.

CAPÍTULO 1 - CONCEITO DE ARRENDAMENTO – PERSPETIVA JURIDICA, CONTABILISTICA E FISCAL

O arrendamento é o ato ou o efeito de arrendar um determinado bem. Trata-se de um contrato pelo qual alguém se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de uma coisa imóvel mediante retribuição de uma renda (preço).

Segundo Abreu (2016), a locação comercial ou não comercial em sentido jurídico é definida como o contrato pela qual uma das partes é obrigada a proporcionar à outra o gozo temporário de um estabelecimento, mediante um pagamento. Como podemos analisar com a definição apresentada pelo Código Civil (CC) noção jurídica de locação ajusta-se perfeitamente à definição geral apresentada no CC.

Em Portugal, o artigo 1022.º do CC define locação como o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar a outra pessoa o gozo temporário de algo, mediante uma retribuição. A definição de locação passa a designar-se arrendamento quando é sobre uma coisa imóvel e aluguer quando incide sobre algo móvel.

De acordo com o artigo 1031.º do CC, o locador tem a obrigação de entregar ao locatário a coisa locada e assegurar-lhe o gozo da coisa locada. A obrigação do locatário de acordo com o artigo 1038.º do CC é pagar a renda ou o aluguer. Os pagamentos das rendas ou alugueres devem ser efetuados no último dia de vigência do contrato, de acordo com o artigo 1039.º do CC.

Em Portugal, a Lei n.º 6/2006 aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que consiste num regime que atualiza as rendas antigas. Na realidade, a Lei n.º 6/2006, Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), é revista com a aplicação da Lei n.º 31/2012, esta última aprova medidas para a dinamização do mercado de arrendamento urbano, define o arrendamento.

E, também, na legislação contabilística encontramos uma noção de arrendamento. É na Norma Contabilística de Relato Financeiro 9 (NCRF 9) que está presente a definição de locação, referindo que a locação é um acordo entre o locador e o locatário, em que o locador transmite o direito de usar um ativo por determinado período de tempo ao locatário, esta cedência é feita em troca de um pagamento ou de vários pagamentos por parte do locatário. De acordo com a NCRF 11, a Propriedade de Investimento é a propriedade, terreno ou edifício, detida para obter rendas ou para valorização do capital.

O legislador fiscal recorre ao conceito na perspetiva jurídica e contabilística, como veremos mais em diante, em sede própria.

CAPÍTULO 2 - ENQUADRAMENTO DA ATIVIDADE ECONÓMICA DE ARRENDAMENTO

O arrendamento é em Portugal uma atividade económica com relevância. As atividades imobiliárias encontram-se na secção L da lista das CAE-Rec.³, estando a atividade de arrendamento integrada no código 68200 - Arrendamento de bens imobiliários. Este código compreende as atividades de arrendamento e exploração de bens imobiliários, nomeadamente residenciais e não residenciais, também inclui espaços e instalações industriais, comerciais e terrenos.

Este código de atividade não inclui o arrendamento de garagens e parques de estacionamento, hotéis e parques de campismo, não abrange as locações financeiras e a gestão de bens imobiliários em que a sociedade gestora não é proprietária.

O estudo realizado pelo INE³, apresenta dados provisórios em relação ao 1.º trimestre de 2021, indica que existiram 19472 novos contratos de arrendamento e que existe uma redução dos números de novos contratos de arrendamento no país. Face ao 1.º trimestre do ano de 2020 houve uma redução de 6,5 pontos percentuais em 2021, uma vez que no 1.º trimestre de 2020 existiam cerca de 20830 novos contratos de arrendamento.

De acordo com o estudo do INE, as sub-regiões NUTS III⁴ tiveram um aumento do número de novos contratos de arrendamento no 1.º trimestre de 2021 face ao período homólogo foi a Região Autónoma dos Açores com um aumento de cerca 6,5%, a região Ave com um aumento de 2,3 pontos percentuais e por fim a região do Cávado com um aumento de 1,2 ponto percentual. Nas restantes sub-regiões NUTS III, diminuiu o número

² O Instituto Nacional de Estatística (INE), publicou em 1953 a primeira versão da Classificação Portuguesa das Atividades Económicas (CAE). Esta resultou da tradução, por parte do INE, da Classificação Internacional Tipo de Todos os Ramos de Atividade Económica. Ao longo dos anos foram revistas as Classificações Portuguesa das Atividades de forma a responder às necessidades nacionais, sendo a última revisão a CAE-Rev.3.

Os objetivos da CAE-Rer.3 são essencialmente estatísticos, mas também são utilizados para fins não estatísticos como estabelecer as regras de classificação e determinar a atividade principal de uma empresa.

³ Veja-se INE. (29 de junho de 2021). Estatísticas de Rendidas da Habitação ao nível local – dados provisórios 1º trimestre – Lisboa e Porto com redução do valor das rendas face ao trimestre homólogo. 2021. Lisboa, Portugal: INE, Instituto Nacional de Estatística.

⁴ NUTS- Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos, diz respeito ao sistema hierárquico da divisão do território português em regiões. In: <https://www.pordata.pt/O+que+sao+NUTS>

de novos contratos de arrendamento, destacando-se nesta diminuição o Alto Alentejo com uma diminuição de 27,6 pontos percentuais e o Baixo Alentejo com uma redução de 20 pontos percentuais. Entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, verificou-se um aumento do número de novos contratos de arrendamento no 1.º trimestre de 2021 face a 2020, em Barcelos, em Vila Nova de Famalicão, no Porto, em Lisboa, em Almada e em Braga.

Comparativamente com os dados apresentados relativamente ao 1.º trimestre de 2021, observamos que no 2.º trimestre de 2021⁵ houve um aumento significativo do número de contratos de arrendamento uma vez que passaram respetivamente de 19.472 novos contratos de arrendamento em Portugal para 20.568. Em relação ao 2.º trimestre de 2020 (13.772 novos contratos), o número de contratos de arrendamento em 2021 teve um aumento acentuado de cerca 49,3%, uma vez que 2020 foi um ano afetado particularmente pela pandemia, tal como comparativamente com o 1.º trimestre de 2021 que foi também um período igualmente marcado por restrições em consequência da pandemia.

Após a definição do arrendamento e de uma breve definição e caracterização desta atividade em Portugal, é nos capítulos seguintes que passamos, ao tema central da nossa análise, o regime fiscal do arrendamento em sede de tributação das pessoas singulares (IRS).

CAPÍTULO 3 - A TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS EM SEDE DE IRS

1 Introdução

O artigo 104.º da CRP, no seu n.º 1, estabelece que “o imposto sobre o rendimento pessoal visa a diminuição das desigualdades e será único e progressivo, tendo em conta as necessidades e os rendimentos do agregado familiar”⁶. E, tendo subjacente este princípio constitucional, a tributação do rendimento das pessoas singulares foi objeto de uma profunda reforma fiscal, na qual resultou a introdução no nosso sistema fiscal do IRS.

⁵ Veja-se INE. (28 de setembro de 2021). Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local – dados 2º trimestre 2021 – Renda mediana dos novos contratos de arrendamento aumentou 11,5%. Lisboa, Portugal: INE, Instituto Nacional de Estatística.

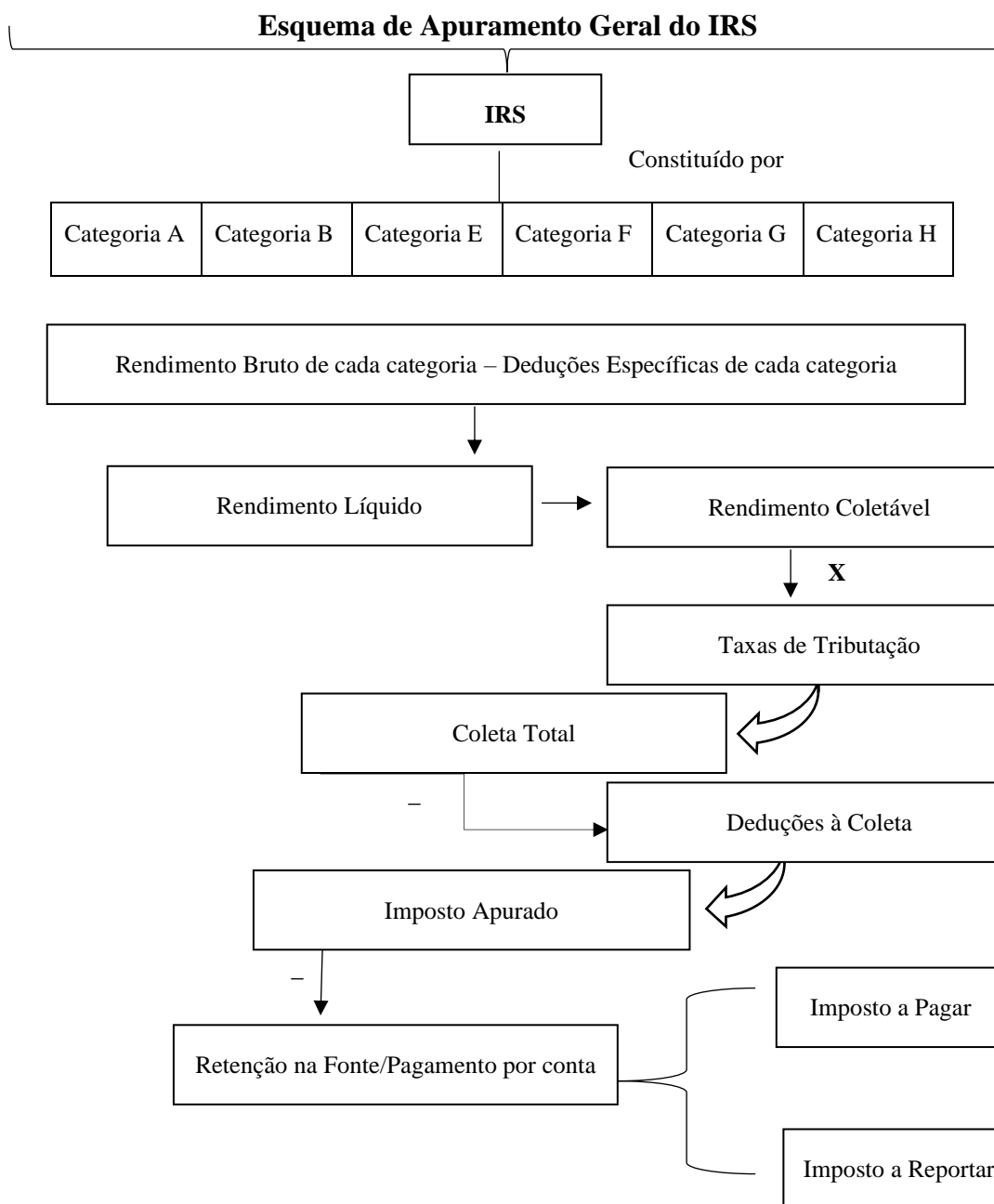
⁶ Constituição da República Portuguesa 3º edição, janeiro de 2016

O Preambulo do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), apresenta a evolução histórica do sistema de tributação do rendimento.

Durante o século XIX, começaram a aparecer os principais impostos cedulares e reais assistindo assim à decomposição do regime da décima. Com o surgimento dos impostos cedulares e reais, a tributação do rendimento deixou de ser feita de forma generalizada, como era pelo regime da décima, e começaram a surgir vários impostos e contribuições destinados a diversas formas de obtenção de rendimentos, como por exemplo: a contribuição predial e industrial e a décima de juros que veio dar lugar ao imposto de capitais.

Com a evolução da economia do país e a evolução da economia e tecnológica a nível mundial, houve necessidade de existir uma grande remodelação no regime de tributação. Passando assim o imposto sobre o rendimento pessoal a ser único, progressivo e passou a ter em consideração as necessidades e os rendimentos do agregado familiar. Com esta remodelação o imposto profissional, a contribuição predial e industrial, o imposto sobre a indústria agrícola, o imposto de capitais e o imposto complementar e das mais-valias, são impostos que foram abolidos, com o Decreto-Lei n.º 442-A/88, para serem substituídos pela entrada em vigor do IRS. A presente remodelação do IRS permite substituir o sistema misto, com preponderância dos elementos cedulares, por uma fórmula de tributação unitária que engloba todos os rendimentos individuais.

O IRS é hoje um imposto global que, através da teoria do rendimento acréscimo, por oposição à teoria da fonte, tributa todos os incrementos ou acréscimos de rendimento. A noção de rendimento a tributar adotada pelo legislador fiscal recorreu ao princípio da tipicidade fiscal e incidiu na categorização dos diversos rendimentos sujeitos a tributação. Na atualidade, o conceito de rendimento abrange seis categorias de rendimentos: A, B, E, F, G e H, mas já foi constituído por nove categorias de rendimentos.



Fonte: Pereira, Liliana (2016) *Manual de OCC*, Lisboa

Na categoria A são abrangidos os rendimentos do trabalho dependente. Na categoria H são tributados os rendimentos de pensões.

A categoria B atualmente abrange os rendimentos empresariais e profissionais, agregando os rendimentos comerciais, industriais e agrícolas, bem como os rendimentos do trabalho independente.

A categoria E diz respeito aos rendimentos de capitais. A categoria G designa-se por incrementos patrimoniais, que para além de incluir os rendimentos obtidos com as mais-valias também abrange outros rendimentos como por exemplo as indemnizações.

Os rendimentos prediais são então tributados na categoria F.

Dado que o legislador fiscal recorreu ao princípio da tipicidade fiscal para definir os rendimentos sujeitos a tributação, cada categoria de rendimentos tem as suas particularidades e deduções específicas.

O IRS é um imposto unitário e global, como decorre do artigo 1.º do CIRS que estabelece que este incide sobre o valor anual dos rendimentos obtidos por cada pessoa singular, mesmo os provenientes de atos ilícitos, agrupado nas diversas categorias, depois de efetuadas todas as deduções e abatimentos⁷. Os rendimentos ficam sujeitos a tributação seja qual for o local onde se obtenham, a moeda e a forma por que sejam auferidos, conforme estabelece o n.º 2 do referido artigo. Estando, desde logo, evidenciado o princípio da territorialidade.

No âmbito do artigo 15.º CIRS, as pessoas singulares residentes⁸ em território português ficam sujeitas a tributação pela totalidade dos rendimentos auferidos, quer os obtidos no território português, quer os obtidos no estrangeiro. E, as pessoas singulares não residentes ficam sujeitas a tributação apenas pelos rendimentos obtidos em território português, considerados enquanto tal conforme o artigo 18.º CIRS.

É, pois, sobre a tributação dos rendimentos prediais que o nosso trabalho vai incidir, com particular relevo para a tributação na esfera das pessoas singulares residentes. Ainda, que de forma pontual, a referência à tributação das pessoas singulares não residentes seja feita.

2 Rendimentos Prediais

Em sede de IRS, os rendimentos prediais são englobados na categoria F, conforme define o artigo 1.º do CIRS e encontram-se definidos no artigo 8.º do referido código. São considerados rendimentos prediais as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas

⁷ Artigo 10.º da Lei Geral Tributária (LGT) estabelece que “o carácter ilícito da obtenção de rendimentos ou da aquisição, titularidade ou transmissão dos bens não obsta à sua tributação quando esses atos preenchem os pressupostos das normas de incidência aplicáveis.”

⁸ De acordo com o artigo 16.º n.º 1 do CIRS, são residentes em território português as pessoas que no ano a que respeitam os rendimentos obtidos tenham permanecido mais de 183 dias seguidos ou interpolados no território português ou, caso tenham permanecido por menos tempo disponham de habitação em condições que façam supor a intenção de a manter e de a ocupar como residência. São ainda considerados residentes em território português os sujeitos passivos que a 31 de dezembro sejam tripulantes de navios ou aeronaves, desde que estes estejam ao serviço de uma empresa com sede em Portugal. Também são considerados residentes em território os sujeitos passivos que desempenham no estrangeiro funções ou comissões de carácter público, ao serviço do Estado Português.

ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela tributação no âmbito da categoria B. O legislador pretende assim tributar os rendimentos prediais de duas formas, rendimentos enquadrados na categoria F ou, por opção do titular dos rendimentos, rendimentos enquadrados na categoria B por resultarem do exercício de uma atividade empresarial, o arrendamento⁹.

Para efeitos fiscais, são considerados rendimentos prediais as “rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares”, segundo o artigo 8.º n.º 1 do CIRS. O conceito de prédio assume grande relevância, uma vez que estes são a fonte geradora de rendimentos. No artigo 2014.º do CC encontramos a noção de prédio rústico e de prédio urbano, mas não encontramos a noção de prédio misto, pois esta é meramente fiscal¹⁰. Para efeitos de IRS, o artigo 8.º n.º 3 do CIRS estabelece que os prédios rústicos dizem respeito a uma parte delimitada do solo e as suas construções que não tenham autonomia económica, considera os prédios urbanos como qualquer edifício incorporado no solo e os respetivos terrenos que lhe servem de logradouro e, por fim, os prédios mistos dizem respeito aos prédios que tenham partes rústicas e urbanas. E, o n.º 4 do mesmo artigo define que as construções dizem respeito a todos os bens móvel assentes no mesmo local por um período superior a 12 meses.

⁹ Artigo 3.º e artigo 4.º n.º 1 al. n) do CIRS

É importante referir que a Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, veio aditar o artigo 28.º n.º 14 do CIRS, permitindo aos titulares de rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento, em cada ano, possam optar pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F. Estes rendimentos são sempre rendimentos empresariais, mas possuem características tais que os faz aproximar do conceito de rendimento predial, pelo que o legislador fiscal concede que o apuramento do rendimento líquido possa, por opção seguir as regras da categoria F. Esta opção é feita anualmente na declaração de rendimentos. Através do ofício-circulado 20.180/2015, de 19 agosto, do gabinete da subdiretora do IR e das relações internacionais, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) veio divulgar instruções administrativas sobre esta matéria, sendo relevante referir que a exploração de estabelecimentos de alojamento local corresponde ao exercício de uma atividade geradora de rendimentos empresariais da categoria B, que consiste na prestação de serviços de alojamento.

¹⁰ O artigo 2.º do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (CIMI), apresenta o conceito de prédio, referindo que prédio é toda a fração de território, incluindo as águas, os edifícios, as plantações e as construções incorporadas nestas frações com carácter de permanência desde que façam parte do património de uma pessoa singular ou coletiva. E, de acordo com o artigo 3.º CIMI, são considerados prédios rústicos, os terrenos situados fora do aglomerado urbano, excluindo os classificados como terrenos para construção, salvo licença ou autorização segundo o artigo 6.º n.º 3 CIMI. Também são considerados prédios rústicos os que tenham como destino uma utilização geradora de rendimentos comerciais e industriais, desde que estejam afetos a uma utilização normal geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários, caso não tenham esta afetação não se encontrem construídos ou apenas tenham edifícios de carácter acessório sem autonomia económica. E, são considerados prédios mistos os prédios que tenham partes rústicas e urbanas, de acordo com o artigo 5.º do CIMI.

O conceito fiscal de renda é apresentado no artigo 8.º n.º 2 do CIRS. Esta definição compreende oito alíneas de diferentes tipos de rendas onde são apresentadas desde a alínea a) a h) do n.º 2. Na alínea a) é apresentado o conceito básico de renda que consiste no valor relativo à cedência do uso do prédio ou parte dele e aos serviços relacionados com o mesmo, como por exemplos os serviços de portaria, condomínio e de segurança.

No artigo 8.º n.º 2 alínea b) do CIRS, são, também, considerados como rendas os valores recebidos pelo aluguer do mobiliário e das máquinas instaladas no imóvel locado. Ainda, é também havida como renda, as importâncias referentes à sublocação que de acordo com o artigo 8.º n.º 2 alínea c) do CIRS, o rendimento tributável é a diferença entre o valor recebido pelo subarrendatário e o valor pago ao senhorio.

De acordo com o artigo 8.º n.º 2 alíneas d) e e) do CIRS, são, ainda, consideradas rendas as importâncias recebidas pela cedência do uso dos bens imóveis para fins especiais como por exemplo a publicidade e as importâncias recebidas com a cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal, como por exemplo os pátios, jardins, as garagens.

Por fim são consideradas como rendas os valores relativos à constituição de direitos reais de gozo temporário, mas vitalício, sobre os prédios rústicos, urbanos ou mistos, as indemnizações para compensar perdas de rendimentos e as importâncias recebidas com os contratos de direito real de habitação duradoura, alíneas f), g) e h) do referido artigo.

O IRS só vai incidir efetivamente sobre as rendas pagas aos titulares, pelo que, só há rendimento tributável em sede de IRS quando existe o recebimento de uma renda. No IRS não se tributa rendimentos prediais que o sujeito passivo não tenha auferido, pois como refere o artigo 8.º n.º 1 do CIRS são tributados como rendimentos prediais os pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ou seja só são tributados os rendimentos efetivos¹¹. Acresce sempre dizer que nos contratos de direito real de habitação duradoura os rendimentos ficam sujeitos a tributação desde o seu recebimento ou colocação à disposição do pagamento da prestação pecuniária mensal, artigo 8.º n.º 5 alínea a) do CIRS¹². E, de acordo com a alínea b), também ficam sujeitos a tributação a partir do momento que a prestação pecuniária anual, caução inicial, constitua rendimento ou a

¹¹ Morais, R., (2014). Sobre o IRS, 3ª Edição. Coimbra: Almedina.

¹² Este n.º 5 foi aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março (Lei do OE2020) tal como a própria alínea H) do n.º 2.

mesma seja deduzida pelo proprietário devido ao não cumprimento por parte do morador das obrigações previstas nos termos do direito real de habitação duradoura.

Os rendimentos prediais podem ser tributados de forma diferente caso estes sejam obtidos no âmbito do exercício da atividade económica de arrendamento, por opção do titular dos rendimentos prediais. Neste caso, os rendimentos prediais passam a ser tributados no âmbito da categoria B¹³.

Os rendimentos prediais podem ser obtidos por todos os sujeitos passivos que forem titulares de prédios em território português, logo estes rendimentos, segundo o artigo 15.º CIRS, podem ser obtidos por sujeitos passivos residentes e por sujeitos passivos não residentes.

Como estabelece o artigo 18.º n.º 1 alínea h) do CIRS, são considerados obtidos em território português os rendimentos que dizem respeito aos imóveis aqui situados, incluindo as mais-valias resultantes da sua transmissão. E, caso os sujeitos passivos optem pela categoria B são considerados rendimentos obtidos em Portugal os provenientes de atividades profissionais e empresariais imputados a um estabelecimento estável aqui situado, artigo 18.º n.º 1 alínea e) do CIRS.

Logo, podemos concluir que as pessoas singulares não residentes que obtiverem em Portugal rendimentos prediais são tributados em Portugal pelos rendimentos cá obtidos.

3 Determinação do Rendimento Tributável

Em sede de IRS tributa-se os rendimentos líquidos. Os rendimentos líquidos consistem nos rendimentos brutos, rendimentos obtidos através da principal fonte geradora de rendimentos, os prédios, deduzindo os encargos e as deduções necessárias para obter os referidos rendimentos. Importa, assim, saber como é determinado o rendimento predial a tributar, quer no âmbito da categoria F, quer no âmbito da categoria B.

¹³ Caso estejam enquadrados no regime de contabilidade organizada devem ser tributados de acordo com as regras do IRC, tal como é estabelecido no artigo 3.º n.º 6 do CIRS, os rendimentos ficam sujeitos a tributação a partir do momento em que para efeitos de Imposto Valor Acrescentado (IVA), seja obrigatória a emissão de uma fatura ou caso não seja obrigatório a emissão da fatura a partir do momento do pagamento ou colocação à disposição dos respetivos titulares, artigo 3.º n.º 6 do CIRS.

3.1 A Determinação do Rendimento Coletável na Categoria F

O IRS incide sobre os rendimentos auferidos pelo sujeito passivo. Os rendimentos obtidos pelos sujeitos passivos são tributados de acordo com a sua categoria de rendimentos.

Os sujeitos passivos que auferem rendimentos prediais, são tributados em IRS segundo as regras da categoria F, logo procuramos tributar os rendimentos reais e efetivos dos prédios localizados em território nacional através das rendas pagas ou colocadas à disposição, de acordo com, Fernandes, 2020.

De acordo o artigo 8.º n.º 1 CIRS, o momento da tributação na categoria F é no exato momento em que ocorre o pagamento ou a colocação à disposição do valor acordado entre o senhorio e o arrendatário. Há que realçar que só existe rendimento tributável em IRS caso existam rendas. No entanto, não são as rendas brutas, ou seja, o valor da renda definido no contrato de arrendamento, o valor a tributar, mas antes um valor líquido das despesas incorridas ou suportadas que lhe estão associadas, como iremos ver.

Por força da lei e/ou do contrato de arrendamento, o arrendamento impõe ao senhorio o suporte de determinadas despesas com a conversação e manutenção do prédio, estas despesas são dedutíveis em IRS caso sejam suportados pelo senhorio e estejam devidamente documentadas, segundo Morais, (2014). Pois, o que é tributado é o rendimento líquido, o qual corresponde aos rendimentos brutos referidos no artigo 8.º do CIRS deduzidos, relativamente a cada prédio ou parte de prédio, de todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, com algumas exceções, como estabelece o artigo 41.º do CIRS. Importa, então, evidenciar quais os gastos considerados relevantes na determinação do rendimento líquido.

3.1.1 Deduções Específicas

De acordo com o artigo 41.º CIRS, podem deduzir-se todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo senhorio, de forma a garantir e a obter tais rendimentos, mas também de forma a conservar o prédio permitindo que este dure mais tempo. A única exigência para estes gastos é que sejam efetivamente suportados pelo senhorio e estejam documentalmente comprovados, como refere o n.º 8 do citado artigo. O legislador introduz aqui uma abrangência na dedução, mas limitada à existência de prova documental.

Nos documentos de suporte das referidas despesas deverá ser feita referência ao imóvel a que se destinam, referindo a morada do imóvel e o artigo do mesmo. No artigo 41.º n.º 8 do CIRS não encontramos expressamente esta exigência, contudo, ao direcionar para o documentalmente comprovado, significa que só constando no documento da despesa a morada e identificação do imóvel/artigo matricial é que essa imputação pode ser feita, sem que a AT possa vir a questionar se estamos perante uma despesa não elegível.

Existem exceções aos gastos que podem ser deduzidos, estão excluídos os gastos de natureza financeira, os relativos a depreciações e os gastos relativos a mobiliário, eletrodomésticos, artigos de conforto ou decoração e por fim também está excluído o Adicional ao Imposto Municipal Sobre Imóveis (AIMI), conforme estabelece o artigo 41.º n.º 1 do CIRS.

De acordo com o n.º 2 deste mesmo artigo são dedutíveis no caso de fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal os encargos que nos termos da lei o condómino deve obrigatoriamente suportar e que sejam efetivamente pagos pelo sujeito passivo. Se o sujeito passivo for proprietário de mais que uma fração autónoma do mesmo prédio, os encargos que nos termos da lei o condómino deve obrigatoriamente suportar devem ser imputados de acordo com a permilagem de cada fração, artigo 41.º n.º 3 do CIRS.

Segundo o n.º 4 do referido artigo, caso de o sujeito passivo arrende parte do prédio passível de utilização independente, os encargos referidos são imputados de acordo com o respetivo valor patrimonial tributário ou na proporção da área utilizável de tal parte na área total utilizável do prédio.

De acordo com o artigo 41.º n.º 5 do CIRS, o Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Selo (IS) pagos em determinado ano, apenas são dedutíveis quando nesse ano há rendimentos a tributar.

Ainda na sublocação, a diferença entre a renda paga pelo sublocador e a renda recebida pelo mesmo não beneficia a qualquer dedução, conforme estabelece o artigo 41.º n.º 6 do CIRS.

Também podem ser deduzidos ao rendimento bruto, os gastos de conservação e manutenção do prédio suportados e pagos nos vinte e quatro meses anteriores ao início do arrendamento, desde que o imóvel, entretanto não tenha sido utilizado para outro fim que não o do arrendamento, artigo 41.º n.º 7 CIRS.

Assim, podemos considerar gastos dedutíveis aos rendimentos brutos da categoria F, tais como por exemplo¹⁴:

- Os gastos com energia e manutenção dos elevadores, escadas rolantes e montacargas;
- Os gastos com a energia para iluminação, o aquecimento ou a climatização central;
- Os gastos com o porteiro, os serviços de limpeza e o condomínio;
- O prémio de seguro do prédio;
- Os com as obras para manter a edificação, para fazer reconstrução, ampliação ou alterações;
- Os gastos com obras de restauro;
- Os gastos com reparações, como por exemplo substituição da sanita, a inspeção efetuada às instalações do gás, do fogão ou caldeira, a reparação ou substituição do sistema elétrico ou substituição da canalização e também são considerados os gastos com as pinturas interiores e exteriores.

O rendimento líquido assim obtido pode ser positivo ou negativo. Quando apurado um rendimento líquido negativo na categoria F, este é dedutível ao rendimento líquido positivo da mesma categoria, obtido nos anos seguintes, mas com as limitações definidas pelo legislador. É, pois, o mecanismo do reporte deste resultado líquido negativo, designado por perda, que iremos abordar na ponte seguinte.

3.1.2 Dedução de Perdas

Quando o valor das deduções específicas é superior ao rendimento bruto obtido, o valor resultante da diferença entre o rendimento bruto e as deduções específicas é um resultado líquido negativo. Este resultado líquido negativo pode ser reportado nos anos seguintes, através do mecanismo da dedução de perdas, nas condições estabelecidas no artigo 55.º do CIRS. Logo, o rendimento tributável é obtido através do rendimento líquido menos as deduções de perdas.

¹⁴ Veja-se a Informação Vinculativa Processo n.º 4074/2017, sancionado por despacho da Subdiretora-Geral do IR, de 2017-12-21 e a Informação Vinculativa Processo n.º 3930/2017, sancionado por despacho da Subdiretora-Geral do IR, de 2019-07-11

Segundo o artigo 55.º n.º 1 alínea b) CIRS, o resultado líquido negativo da categoria F, apurado em determinado ano só pode ser reportado aos seis anos seguintes àquele a que respeita. E, segundo o n.º 8 o direito ao reporte fica sem efeito quando os prédios a que os gastos dizem respeito não gerem rendimento da categoria F em pelo menos 36 meses seguidos ou interpolados, dos cinco anos subsequentes ao ano em que os gastos foram incorridos. O legislador estabelece, assim, um limite temporal para o reporte da perda, podendo ser questionado se o limite estabelecido é insuficiente quando comparado com o prazo temporal atribuído às perdas apuradas na categoria B.

É entendimento da Autoridade Tributária (AT) que o reporte de perdas só é possível de ser executado se o sujeito passivo optar pelo englobamento dos rendimentos prediais obtidos, nos termos do artigo 72.º n.º 13 do CIRS. A este propósito veja-se o seguinte exemplo:

Exemplo 1 – Dedução de Perdas

No ano N, o senhor X proprietário de um imóvel, celebrou um contrato de arrendamento, tendo recebido o valor de 1.000,00€ a título de caução, salvaguardando quer o pagamento das rendas quer eventuais danos que venham a ocorrer no imóvel ou no mobiliário.

A caução é enquadrada como rendimento predial nos termos do artigo 8.º n.º 1 e n.º 2 al. a) do CIRS.

No ano N+4, cessa o contrato de arrendamento e o senhor X devolve o valor da caução, na totalidade ou parcialmente. Neste ano, esse valor é declarado como gasto suportado e pago, constituindo uma dedução específica, nos termos do artigo 41.º do CIRS.

No ano N+4, o senhor X não obteve rendimentos prediais e apura uma perda de valor igual à caução.

A dedução da perda só é possível se cumprido o estabelecido no artigo 55.º n.º 1 al. b) e n.º 8 do CIRS, e caso tenha sido feita a opção pelo englobamento no ano da obtenção dos rendimentos prediais. E, não existindo posterior arrendamento, não pode a perda ser fiscalmente dedutível.

In: Informação vinculativa: processo 731/2018, despacho de 2018/12/12

Esta obrigatoriedade de opção pelo englobamento, para benefício do reporte de perdas, não tem sido acolhida pelos tribunais, que consideram que esse direito não deve estar condicionado à opção pelo englobamento dos rendimentos prediais. De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo (STA), processo 0968/14.0BELLE 01411/15, de 20 de março de 2019, o resultado líquido negativo, pode ser deduzido através das deduções de perdas aos rendimentos líquidos positivos da categoria F obtidos nos próximos anos, não dependendo da opção pelo englobamento. A interpretação defendida pela Fazenda Pública, não apoia o texto da lei, uma vez que na mesma nada aponta que o reporte de perdas seja uma operação que pressupõe a opção pelo englobamento.

3.1.3 Taxas de Tributação

Neste ponto vamos estudar as taxas de tributação aplicadas aos rendimentos da categoria F, e apresentar os critérios e requisitos existentes para beneficiar da redução da taxa autónoma.

De acordo com o artigo 72.º n.º 1 alínea e) do CIRS, os rendimentos prediais líquidos são tributados à taxa autónoma de 28%. Esta taxa pode ser reduzida caso os sujeitos passivos cumpram os requisitos para serem tributados por taxas reduzidas.

Os rendimentos prediais, de acordo com o artigo 22.º n.º 3 alínea b), podem ser englobados por opção do sujeito passivo. Caso esta opção seja exercida, o sujeito passivo fica obrigado a englobar a totalidade dos seus rendimentos, mesmo os obtidos nas restantes categorias de IRS, de acordo com o artigo 72.º n.º 13 do CIRS quando é exercida a opção pelo englobamento os rendimentos são tributados à taxa do artigo 68.º CIRS, não beneficiando da redução da taxa de tributação autónoma.

Tendo por objetivo aumentar a oferta de habitação para o arrendamento habitacional, e assim dar resposta à necessidade de habitação de longo prazo, bem como fomentar o mercado de arrendamento, foi publicada a Lei n.º 3/2019 de 9 de janeiro, que cria as condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível, bem como alterações ao artigo 72.º do CIRS. Esta alteração vem no sentido da possibilidade de beneficiar de uma tributação dos rendimentos prediais mais vantajosa, através da tributação a uma taxa inferior à taxa de 28%, quando cumpridas determinadas condições.

A legislação teve por base a criação de condições favoráveis ao mercado de arrendamento, e à celebração de novos contratos de arrendamento ou renovação dos já existentes por períodos mais longos.¹⁵ As referidas alterações produzem efeito a 1 de janeiro de 2019 e aplicam-se a novos contratos de arrendamento e às respetivas renovações contratuais, bem como às renovações dos contratos de arrendamento verificadas a partir de 1 de janeiro, conforme resulta o artigo 5.º da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro.

¹⁵ Portaria n.º 110/2019 de 12 de abril

Posteriormente, em 18 de setembro de 2019 foi publicada a Lei n.º 119/2019, que introduziu alterações em diversos diplomas legais, mas cuja análise incide apenas nas alterações promovidas em sede do artigo 72.º do CIRS. Esta alteração refere que apenas os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente podem usufruir das reduções na taxa autónoma de tributação em IRS.

Assim segundo o artigo 72.º n.º 1 alínea e), os rendimentos prediais são tributados à taxa autónoma de 28%, mas nos números 2, 3, 4 e 5 do mesmo artigo são apresentados os benefícios para os senhorios que são titulares de rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente. Caso o senhorio opte pelo englobamento dos rendimentos obtidos na categoria F com as restantes categorias estes rendimentos são tributados as taxas gerais do artigo 68.º CIRS e não beneficiam da redução da taxa de tributação autónoma.

Segundo o artigo 72.º n.º 2, 3, 4 e 5, as diversas reduções que pode estar sujeita a taxa de tributação autónoma, de 28% são as seguintes, consoante os anos dos contratos de arrendamento:

- É aplicada uma redução de dois pontos percentuais da respetiva taxa autónoma, logo aplica-se uma taxa de 26%, aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a dois anos e inferior a cinco anos. Por cada renovação do contrato com duração igual também é aplicada uma redução de dois pontos percentuais (2%), mas até ao limite de catorze ponto percentuais, artigo 72.º n.º 2 CIRS.

- Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com uma duração igual ou superior a cinco anos, mas inferior a dez anos, aplica-se aos 28% uma redução de cinco pontos percentuais (5%), passando estes contratos de habitação permanente a serem tributados a uma taxa de 23%. Por cada renovação de um contrato de arrendamento com duração igual ao superior a cinco anos, mas inferior a dez anos é aplicada uma redução da taxa de 5% até ao limite de catorze pontos percentuais, do artigo 72.º n.º 3 CIRS.

- De acordo com o artigo 72.º n.º 4 CIRS, aos contratos de arrendamento com duração igual ou superior a dez anos e inferior a vinte anos é aplicada uma redução de catorze pontos percentuais (14%) à taxa autónoma.

- Por fim aos rendimentos prediais obtidos por contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a vinte anos e por contratos de direito real de habitação duradoura (DRHD)¹⁶ é aplicada uma redução de dezoito pontos percentuais (18%) à respetiva taxa autónoma, de acordo com o artigo 72.º n.º 5 CIRS.

A AT divulgou instruções administrativas, através do Ofício Circulado n.º 20217, de 2020-02-05, respondendo, assim a algumas dúvidas existentes relativamente à aplicação das diversas reduções a que esta sujeita a taxa de tributação autónoma. De acordo com as normas do artigo 72.º dos n.ºs 2 e 3 do CIRS, pode existir diversas renovações do contrato com igual duração, mas limitada à taxa de 14 pontos percentuais. Independentemente da duração inicial do contrato de arrendamento as renovações dos mesmos são consideradas isoladamente para efeitos da determinação da redução da taxa que será aplicável aos rendimentos prediais obtidos nesse período. A expressão utilizada por cada renovação do contrato com duração igual, não se refere à duração inicial do contrato de arrendamento, mas sim ao período de duração da renovação, aplicando-se essa redução à taxa que vinha a ser aplicada ao contrato.

O referido ofício também esclarece algumas dúvidas relativamente, as normas do artigo 72.º dos n.ºs 4 e 5 do CIRS, ambas as alíneas não fazem referência as renovações do contrato de arrendamento, porque à taxa autónoma de 28% aplica-se respetivamente a redução de 14 e 18 pontos percentuais, estas taxas não admitem reduções subsequentes uma vez que aplicando a taxa de 14 pontos percentuais já está no limite dos 14% e aplicando a taxa dos 18 pontos percentuais fica já abaixo do limite.

Outra questão esclarecida pelo Ofício Circulado n.º 20217, de 2020-02-05, é quando os contratos de arrendamento não coincidem com o ano civil. Quando a duração e/ou renovação do contrato não coincide com o início do ano civil, temos que fracionar o rendimento anual: aos rendimentos que dizem respeito ao período antes da renovação do contrato é aplicada a taxa correspondente nesse ano, à parte dos rendimentos referentes ao período correspondente à nova renovação do contrato de arrendamento aplicamos a redução de taxa que corresponder a esse período.

¹⁶ O artigo 2.º do Decreto-lei n.º 1/2020 de 9 de janeiro, define o conceito de direito real de habitação duradoura (DRHD), este direito oferece a uma ou mais pessoas singulares o direito de gozo de uma habitação como sua habitação permanente por um período vitalício, mediante o pagamento de uma renda ao respetivo proprietário da habitação.

Para o sujeito passivo usufruir do presente benefício, necessita segundo a Portaria n.º 110/2019 de 12 de abril de cumprir alguns pressupostos presentes na lei.

De acordo com o artigo 2.º alínea a) da Portaria n.º 110/2019, o sujeito passivo tem que comunicar o contrato de arrendamento e suas alterações, através da declaração modelo 2¹⁷, para efeitos do imposto selo, e de acordo com a alínea b) o sujeito passivo tem a obrigação de comunicar à AT a identificação do contrato de arrendamento, tal como a data de início do mesmo, a sua duração e comunicar as suas renovações contratuais subsequentes até ao dia 15 de fevereiro do ano seguinte.

O sujeito passivo, tem a obrigação de comunicar à AT a data de cessação dos contratos de arrendamento abrangidos por este regime, bem como o motivo de cessação do contrato, esta comunicação deve ser feita no Portal das Finanças até ao dia 15 de fevereiro do ano seguinte, segundo o artigo 2.º alínea c) da Portaria 110/2019.

Ainda, e segundo o artigo 3.º da Portaria 110/2019 de 12 de abril, os sujeitos passivos abrangidos por este regime de redução de taxa devem dispor de:

- Um contrato de arrendamento onde seja referido o direito ao regime;
- Um comprovativo do cumprimento da obrigação da modelo 2 e do pagamento do imposto selo (de acordo com o artigo 22.º do Código do Imposto Selo (CIS), as taxas de imposto selo aplicadas são as constantes na Tabela Geral do Imposto Selo. Assim de acordo com a referida tabela o imposto selo a liquidar com a comunicação do contrato de arrendamento corresponde ao pagamento de 10% do valor da renda. De acordo com a Tabela Geral do Imposto Selo aplica-se a taxa de 10% ao arrendamento e subarrendamento, incluindo as alterações feitas ao contrato de arrendamento);
- Outros documentos comprovativos da existência da relação jurídica do arrendamento, nos casos de inexistência de contrato escrito;
- E, por fim, o comprovativo de cessação do contrato de arrendamento.

Para melhor compreensão, apresentamos os exemplos constantes no ofício circulado n.º 20.217.

¹⁷ A declaração Modelo 2 é aprovada pela Portaria n.º 98-A/2015

Exemplo 2 – Taxas de Tributação

Um contrato de arrendamento teve início a 1 de junho de 2016 e no dia 31 de maio de 2019 foi renovado por mais três anos. Logo em 2019 os rendimentos do contrato serão tributados da seguinte maneira, o rendimento obtido entre 01/01/2019 e 31/05/2019 é tributado à taxa de 28% e o restante rendimento de 01/06/2019 a 31/05/2022 é tributado à taxa de 26% (28% - 2%). De janeiro a maio os rendimentos não beneficiam da redução da taxa de tributação porque este benefício apesar de produzir efeitos a partir do dia 1 de janeiro de 2019, aplica-se a novos contratos de arrendamento e às respetivas renovações contratuais e às renovações dos contratos de arrendamento verificadas a partir de 1 de janeiro. Como o contrato de arrendamento só foi renovado em maio, devido a sua duração, só se aplica o benefício da taxa de tributação nos rendimentos adquiridos a partir de junho.

Caso em 31/05/2022 o contrato seja de novo renovado por mais três anos os rendimentos deste contrato vão ser tributados da seguinte forma: o rendimento obtido entre 1/01/2022 e 31/05/2022 é tributado à taxa de 26% e o restante rendimento de 1/06/2022 a 31/05/2025 é tributado à taxa de 24% (26% - 2%).

In: Ofício Circulado n.º 20217 2020-02-05

Exemplo 3 – Taxas de Tributação

Um contrato celebrado em 2019 que tem a duração de 5 anos, o senhorio em 2021 optou pelo englobamento dos rendimentos, mas nos restantes anos não optou pelo englobamento, logo todos os anos exceto 2021 os rendimentos obtidos vão ser tributados à taxa de 23% (28% - 5%) de acordo com o do artigo 72.º n.º 3 CIRS. Em 2021 como a opção do senhorio foi pelo englobamento dos rendimentos, os rendimentos prediais já não vão ser tributados à taxa do artigo 72.º CIRS, mas sim pelas taxas gerais do IRS, de acordo com o artigo 68.º CIRS.

In: Ofício Circulado n.º 20217 2020-02-05

Como referido anteriormente, nos termos do artigo 15.º n.º 2 do CIRS, os sujeitos passivos não residentes são tributados em IRS apenas pelos rendimentos obtidos em território português. No caso dos rendimentos prediais, enquadrados na Categoria F, vão ser tributados pelos rendimentos líquidos à taxa especial de 28%, conforme estabelece o artigo 72.º n.º 1 alínea b) do CIRS.

Os sujeitos passivos não residentes também podem beneficiar das condições favoráveis para a criação de novos contratos de arrendamento ou renovação dos existentes através das reduções na taxa autónoma de tributação em IRS, uma vez que o artigo 72.º do n.º 2 ao n.º 5 do CIRS não restringe a residência fiscal do beneficiário dos rendimentos, senhorio, restringindo apenas o tipo de contrato de arrendamento, habitação permanente, e a duração do mesmo¹⁸.

3.1.4 Englobamento

Quando o sujeito passivo exerce a opção pelo englobamento¹⁹, os seus rendimentos prediais deixam de ser tributados pelas taxas definidas no artigo 72.º do CIRS e passam,

¹⁸ Parecer técnico n.º 23474, de 07-10-2019, emitido pela OCC, *in:* <https://www.occ.pt/pt/noticias/arrendamento-urbano/>

¹⁹ O englobamento consiste no somatório do rendimento auferido nas diversas categorias de IRS. Este somatório leva à criação do rendimento coletável em IRS, este consiste no rendimento auferido pelo sujeito

conjuntamente com os rendimentos obtidos nas restantes categorias de IRS, a ser tributados pelas taxas gerais, presentes no artigo 68.º CIRS.

Os sujeitos passivos residentes noutra Estado-Membro da União Europeia, desde que exista intercâmbio de informações em matéria fiscal, também podem optar pelo englobamento dos rendimentos prediais e, assim, passarem a ser tributados pelo artigo 68.º n.º 1 do CIRS tal como se os rendimentos fossem auferidos por residentes em território nacional, de acordo com o artigo 72.º n.º 14 CIRS.

A tributação em sede de IRS é progressiva, estando esta progressividade materializada na aplicação da taxa de imposto em função do rendimento coletável. Neste sentido, no artigo 68.º n.º 1 do CIRS encontramos as taxas de imposto, a taxa normal e a taxa média, a aplicar ao rendimento coletável em função do escalão de rendimento. E, quando o rendimento coletável for superior a 7.122,00€, é dividido em duas partes, sendo uma, igual ao limite do maior escalão que nele couber, à qual se aplica a taxa da coluna B (taxa média) e outra, igual ao excedente, a qual se aplica a taxa da coluna A (taxa normal) respeitante ao escalão imediatamente superior, conforme estabelece o artigo 68.º n.º 2 do CIRS. Vejamos o seguinte exemplo:

Exemplo 4 - Englobamento

Para um sujeito passivo com um rendimento coletável de 20.000,00€, este é dividido em duas partes, uma parte de 10.732,00€ à qual se aplica a taxa média de 17,367% e outra correspondente ao excedente de $20.000,00€ - 10.732,00€ = 9.268,00€$ à qual se aplica a taxa normal de 28,50%. O valor do cálculo da coleta, aplicando o artigo 68.º do CIRS, é de $10.732,00€ \times 17,367\% = 1.863,82€$ mais $9.268,00€ \times 28,50\% = 2.641,38€$, dando um valor da coleta total de $1.863,82€ + 2.641,38€ = 4.505,20€$.

Fonte: Elaboração própria

3.1.5 Retenção na Fonte

A competência para a liquidação de IRS compete à AT, conforme estabelece o artigo 75.º do CIRS. E, sabendo que, nos termos do artigo 76.º do CIRS, a liquidação, em regra, tem por base os elementos declarados pelo sujeito passivo, o legislador introduziu um mecanismo de aproximação do momento da tributação do rendimento ao momento da sua obtenção, a retenção na fonte de imposto, o qual consta nos artigos 98.º a 101.º do CIRS. Este mecanismo consiste num instrumento de tributação por antecipação, que se

passivo e/ou agregado familiar nas diversas categorias do IRS em cada ano menos o valor das deduções e abatimentos feitos, de acordo com o artigo 22.º n.º 1 CIRS.

consustancia numa retenção na fonte de imposto que vai ser apurado e que será posteriormente deduzido à coleta de IRS, conforme estabelece o artigo 78.º n.º 2 do CIRS.

As empresas e os trabalhadores independentes que disponham ou devem dispor de contabilidade organizada são obrigadas a reter o imposto. As empresas e os trabalhadores independentes devedores de rendimentos sujeitos as retenções na fonte são obrigadas aquando do pagamento a deduzir a importância correspondente à retenção na fonte e obrigadas a pagar essa percentagem à AT, através da emissão da Declaração de Retenção na Fonte (IRS; IRC; IS). O pagamento das quantias retidas deve se realizar até ao dia 20 do mês seguinte àquele em que foram retidas, a título de exemplo, em janeiro do ano N paga-se as quantias retidas em dezembro do ano N-1, de acordo com o artigo 98.º n.º 3 CIRS.

Segundo o artigo 101.º n.º 1 alínea e) do CIRS quando se trata de rendimentos prediais da categoria F as entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada são obrigadas a reter o imposto, mediante a aplicação da taxa de 25% aos rendimentos ilíquidos prediais de que sejam devedores.

Assim, todos os meses, as pessoas singulares, senhorias de imóveis arrendados a devedores de rendimentos que sejam empresas, pessoas coletivas ou trabalhadores independentes com contabilidade organizada, tem parte do seu rendimento predial retido, dado que o devedor fica obrigado a reter imposto. Os senhorios não recebem a totalidade do valor acordado no contrato de arrendamento uma vez que vinte cinco por cento do valor da renda é entregue pelo inquilino à AT. Ao longo do ano os vinte cinco por cento pagos pelo inquilino à AT, e que o senhorio recebe a menos todos os meses, depois é deduzido no seu IRS, como dedução à coleta, imposto retido, como já referido, nos termos do artigo 78.º n.º 2 do CIRS. Importa referir que, na situação em que as importâncias de imposto retidas na fonte são superiores ao imposto devido confere direito ao reembolso

da diferença, de acordo com o estipulado no artigo 78.º n.º 3 do CIRS. Vejamos, pois, o exemplo 5.

Exemplo 5 – Retenção na Fonte

O senhorio emite o recibo de renda no portal das finanças, devendo constar no mesmo o valor da renda bruta de 2.000,00€ e o valor da correspondente retenção na fonte à taxa de 25%, de 500€ (sendo 2.000,00€ x 25%). Este apenas recebe do inquilino o valor de 1.500,00€, correspondente à renda bruta deduzida do imposto retido.

Para existir retenção na fonte é necessário que o inquilino seja uma entidade com contabilidade organizada (pessoa singular ou pessoa coletiva). Ficando assim obrigado a reter na fonte o imposto e até ao dia 20 do mês seguinte efetuar o pagamento da retenção na fonte através da Declaração de Retenção na Fonte (IRS, IRC, Imposto Selo).

Caso o devedor dos rendimentos seja um sujeito passivo sem contabilidade organizada ou um particular não se aplica a retenção na fonte.

Fonte: Elaboração própria

Sempre que os rendimentos decorrentes de contratos de arrendamento se enquadrem na categoria B, o locador deve comunicar esse facto ao locatário, de acordo com o estipulado no artigo 101.º n.º 13 do CIRS.

Uma outra questão que pode aqui ser discutida. Como proceder quando a caução com retenção na fonte é devolvida ao inquilino. A caução tem como objetivo salvaguardar o pagamento de rendas em atrasado, custos com reparações causados no imóvel e/ou no mobiliário, Informação Vinculativa Processo n.º 2729/2018, com despacho concordante da Diretora de Serviço do IRS, de 2018-12-11.

Tal como as rendas a caução é tributada como rendimento predial e como tal considerada na Categoria F no cálculo do IRS. Quando o senhorio recebe a caução deve emitir o recibo da caução, assinalando a opção que diz respeito à caução e nos restantes recibos passados todos os meses assinala a opção arrendamento²⁰.

Tal como foi referido anteriormente se o inquilino for uma empresa ou um trabalhador independente que disponha de contabilidade organizada tem de efetuar a retenção na fonte a taxa de 25%, a retenção na fonte aplica-se no recibo da caução e nos restantes recibos passados ao longo do ano.

No final do contrato o valor da caução é devolvido ao inquilino, caso esta não seja utilizada ao longo do ano. No momento da devolução da caução o inquilino assina um documento a declarar que recebeu o valor da caução, e este valor pode ser considerado pelo senhorio como despesa na declaração de IRS no ano em que ocorreu a devolução. O

²⁰ Veja-se a Informação Vinculativa Processo n.º 2729/2018, com despacho concordante da Diretora de Serviço do IRS, de 2018-12-11

valor da retenção na fonte, que recai sobre a caução, não é devolvido porque já foi considerado a título de pagamento por conta, no imposto a pagar ou a receber²¹. Ou seja, já foi considerado na liquidação do imposto como dedução à coleta nos termos do artigo 78.º n.º 2 do CIRS.

Existe a possibilidade de os rendimentos estarem dispensados de retenção na fonte, exceto quando esta é efetuada pelas taxas liberatórias referidas no artigo 71.º CIRS, onde não estão mencionados os rendimentos prediais.

Segundo o artigo 101.º-B n.º 1 alínea a) do CIRS, existe dispensa de retenção na fonte quando o titular dos rendimentos (senhorio) preveja auferir um montante anual na categoria F, inferior ao estabelecido no artigo 53.º n.º 1 do Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado (CIVA). Logo, o senhorio está dispensado se não auferir um volume de negócios superior a 12.500,00€.

A dispensa de retenção na fonte não pode ser exercida por titulares com rendimento igual ou superior ao limite estabelecido, e a referida dispensa acaba no mês seguinte aquele em que tiver sido atingido o limite, de acordo com o artigo 101.º-B n.º 3 alínea a) e b).

Uma vez que os sujeitos passivos não residentes são tributados pelos rendimentos prediais obtidos em território nacional, as entidades ou empresários em nome individual que são seus inquilinos estão sujeitas a retenção na fonte, salvo algumas exceções.

3.1.6 Comunicação dos Rendimentos Obtidos

Os rendimentos obtidos no âmbito da categoria F, rendimentos prediais, são obrigatoriamente declarados/comunicados à AT. Os titulares de rendimentos prediais estão obrigados à comunicação do contrato de arrendamento, à emissão do recibo de renda eletrónico, bem como à comunicação anual de rendas, nos termos e condições definidas na Portaria n.º 98.º-A/2015, de 31 de março. Estas obrigações declarativas serão desenvolvidas em capítulo autónomo.

3.2 A Determinação do Rendimento Coletável na Categoria B

Na sequência da reforma da tributação das pessoas singulares, orientada para a família, para a simplificação e para a mobilidade, foram introduzidas diversas alterações, entre outros, ao CIRS. A Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro veio introduzir o arrendamento

²¹ Veja-se a Informação Vinculativa Processo n.º 2729/2018, com despacho concordante da Diretora de Serviço do IRS, de 2018-12-11

enquanto atividade geradora de rendimentos empresariais, enquadrada no artigo 3.º n.º 1 alínea a) do CIRS, quando o sujeito passivo exercer essa opção. Desta forma, passou a constar do artigo 4.º na alínea n) do CIRS, a atividade de arrendamento.

Na categoria B, segundo o artigo 3.º n.º 1 alínea a) do CIRS, consideram-se rendimentos empresariais e profissionais todos os rendimentos obtidos através do exercício de uma atividade comercial, industrial, agrícola, silvícola ou pecuária. E, nos termos do artigo 3.º n.º 2 alínea a) do CIRS, consideram-se rendimentos da categoria B, os rendimentos prediais imputados a atividades criadoras de rendimentos empresariais e profissionais.

O arrendamento, quando o sujeito passivo opta pela tributação no âmbito da categoria B, é considerado uma atividade comercial ou industrial segundo o artigo 4.º n.º 1 alínea n) CIRS. Caso o sujeito passivo decida não optar por ser tributado na esfera da Categoria B, os rendimentos obtidos pelo arrendamento são tributados na Categoria F.

Assim, os sujeitos passivos de IRS passaram a ter a possibilidade de optarem pela tributação dos rendimentos prediais no âmbito do exercício de uma atividade empresarial, pelo que o rendimento tributável é determinado de acordo com os termos e regras aplicadas aos rendimentos da Categoria B. A opção da tributação dos rendimentos prediais pela Categoria B e não pela Categoria F deve ser exercida na declaração de início de atividade ou na declaração de alterações, de acordo com o artigo 4.º n.º 5 do CIRS, e nos termos e prazos previstos no artigo 112.º, n.º 1 do CIRS²². Aliás, importa referir, que no próprio artigo 8.º n.º 1 do CIRS, é definido que são “rendimentos prediais as rendas de prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B”. Estamos sempre perante rendimentos prediais, que serão tributados enquanto rendimentos da categoria F ou enquanto rendimentos da categoria B, sendo certo que nesta última acresce um conjunto de obrigações associadas ao exercício de uma atividade económica.

Por oposição à categoria F em que são tributadas apenas as rendas pagas ou colocadas à disposição, na categoria B os rendimentos, de acordo com o artigo 3.º n.º 6 do CIRS, ficam sujeitos a tributação a partir do momento em que para efeitos do Imposto Valor Acrescentado (IVA), seja obrigatória a emissão de fatura ou caso não seja obrigatório a

²² A este propósito, foram divulgadas instruções administrativas pelo ofício-circulado 20.180/2015, de 19 agosto, do gabinete da subdiretora do IR e das relações internacionais.

emissão da fatura a partir do momento do pagamento ou colocação à disposição dos respetivos titulares. Sempre que os rendimentos sejam determinados com base na contabilidade organizada temos que ter em atenção o que refere o artigo 18.º Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC), em que os rendimentos e os gastos são imputados ao período de tributação em que sejam obtidos ou suportados independentemente do seu recebimento ou pagamento.

As formas de determinação dos rendimentos empresariais e profissionais encontram-se definidas no artigo 28.º do CIRS. De acordo com o artigo 28.º n.º 1 alínea a) e b), os rendimentos empresariais e profissionais, enquadrados na categoria B, podem ser determinados de duas formas, pela aplicação das regras decorrentes do regime simplificado ou pela aplicação do regime da contabilidade. Por remissão estabelecida no artigo 32.º do CIRS, no caso da aplicação do regime da contabilidade, devem ser seguidas as regras estabelecidas no CIRC, com as exceções definidas. Iremos desenvolver esta temática nos pontos seguintes.

Antes de mencionarmos as formas de determinação dos rendimentos empresariais e profissionais, vamos abordar o tema da obrigatoriedade da afetação dos prédios à atividade de arrendamento.

3.2.1 Obrigatoriedade da Afetação dos Imóveis à Atividade Económica – Arrendamento

Foi com a reforma do IRS, que passou a ser possível a opção pela tributação dos rendimentos prediais através das regras aplicáveis aos rendimentos empresariais e profissionais da categoria B. Com a opção de tributar os rendimentos prediais no âmbito da categoria B, através do início de atividade, arrendamento, esta opção implica a afetação à atividade empresarial dos sujeitos passivo a totalidade dos imóveis objeto de arrendamento²³.

No regime em vigor até ao dia 31 de dezembro de 2020 para a transferência do imóvel habitacional da esfera particular para a esfera empresarial, o ganho obtido com a transferência/afetação do património particular para a atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo seu proprietário constitui rendimento das mais valias,

²³ A este propósito, veja-se Marques, P. (2021). Eliminação das Mais-Valias na (Des)Afetação De Imóveis a Atividade Empresarial ou Profissional. In: <https://paulomarques-saberfazer-fazersaber.blogs.sapo.pt/eliminacao-das-mais-valias-na-47980>

da categoria G. De acordo com a antiga redação do artigo 10.º n.º 1 alínea a) do CIRS, constitui mais-valias o ganho obtido com a afetação de quaisquer bens do património particular para a atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo sujeito passivo proprietário dos bens. Mas o ganho só se considera obtido no momento da posterior alienação onerosa dos bens, de acordo com a redação à data da alínea b) do n.º 3 do artigo 10.º do CIRS, exceto no caso de restituição do imóvel habitacional que seja afeto à obtenção de rendimentos da categoria F ao património particular, mantendo-se o diferimento da tributação do ganho enquanto o imóvel mantiver aquela afetação.

Com a Lei n.º 2 /2020, de 31 de março, (Orçamento do Estado para 2020), foi aditado no artigo 10.º o n.º 15 do CIRS, estabelecendo que, no caso de restituição ao património pessoal de imóvel habitacional que seja afeto à obtenção de rendimentos da categoria F, não há lugar à tributação de qualquer ganho, se com esta afetação o imóvel gerar rendimentos durante cinco anos consecutivos.

Contudo, a 1 de janeiro de 2021 entrou em vigor a Lei n.º 75.º-B/2020 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2021), apresentando alterações significativas ao artigo 10.º do CIRS, alterando o n.º 1 alínea i) e n.º 3 alínea b), revogando o n.º 15 e aditando o n.º 16.

Estabelecendo, assim, que constituem mais-valias os ganhos obtidos com a afetação de quaisquer bens do património particular para o património da atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo seu proprietário, excluindo os bens imóveis, deixando estes de ser facto tributário na tributação das mais valias, categoria G. De acordo com o artigo 10.º n.º 16 do CIRS, os ganhos obtidos com a alienação do imóvel que esteve afeto à atividade empresarial e profissional do sujeito passivo são tributados pelas regras da categoria B, se a alienação do imóvel ocorrer antes de decorridos 3 anos após a transferência para o património particular do sujeito passivo.

De seguida vamos abordar a transferência do imóvel da esfera empresarial para a esfera particular do empresário. O regime em vigor até ao dia 31 de dezembro de 2020, de acordo com o artigo 3.º n.º 2 alínea c) do CIRS, estabelece que constitui rendimento da categoria B as mais-valias decorrentes da transferência para o património particular dos empresários de qualquer bem afeto ao ativo da empresa. De acordo com o artigo 3.º n.º 9, para efeitos da alínea c) do n.º 2, não são consideradas mais-valias a transferência para o

património pessoal do sujeito passivo em nome individual do bem imóvel habitacional que seja imediatamente afeto à obtenção de rendimentos da categoria F.

Com a Lei n.º 75.º - B/2020, de 31 de dezembro (OE2021), entrou em vigor um novo regime da tributação das mais-valias resultantes da transferência da esfera empresarial para a esfera particular, promovendo uma alteração no artigo 3.º concretamente n.º 2 na alínea c) do CIRS. Com esta alteração, consideram-se rendimentos da categoria B, as mais-valias resultantes no âmbito das atividades empresariais e profissionais, designadamente as apuradas da transferência para o património particular do empresário de qualquer bem com exceção dos bens imóveis, afetos ao ativo da atividade empresarial e profissional. Assim deixa de constituir mais-valia a tributar na categoria B do IRS a transferência do imóvel do património empresarial para o património particular do sujeito passivo. Neste sentido, no do artigo 3.º o n.º 9 do CIRS é revogado, deixando de fazer sentido a referência à não consideração de rendimento de mais-valias quando se tratasse de imóveis habitacionais.

Quando se transfere um imóvel para o património particular do sujeito passivo, e este tenha estado afeto à atividade empresarial e profissional com determinação dos rendimentos com base na contabilidade, quando tenham sido praticadas depreciações ou imparidades, os respetivos gastos fiscalmente aceites durante o período em que o imóvel estava afeto à atividade empresarial devem ser acrescidos em frações iguais ao rendimento do ano em que ocorre a transferência para o património particular do sujeito passivo e em cada três anos seguintes, de acordo com o artigo 3.º n.º 10 do CIRS, aditado pela Lei n.º 75.º - B/2020, de 31 de dezembro. Este montante assim apurado acresce ao valor de aquisição para determinação das mais-valias sujeitas a imposto, de acordo com o referido artigo 3.º n.º 11 do CIRS.

Ainda, com a aprovação do Orçamento do Estado para 2021 houve uma atualização do artigo 29.º alínea n.º 2 e do artigo 47.º do CIRS, estabelecendo que, no caso de afetação do património particular do sujeito passivo para a atividade empresarial e profissional o valor de aquisição correspondente à transferência dos bens imóveis é o que corresponde ao valor do bem à data em que foi adquirido pelo sujeito passivo. No caso da transferência para o património particular do titular de rendimentos da categoria B, os imóveis afetos à atividade empresarial e profissional o valor de aquisição também é o valor do imóvel à data em que foi adquirido pelo sujeito passivo.

De acordo com o artigo 51.º do CIRS, para a determinação das mais-valias sujeitas a imposto ao valor de aquisição acrescem os encargos com a valorização dos bens, mas de acordo com o n.º 3 do referido artigo não são considerados os encargos, com a valorização de imóveis, que tenham sido realizados durante o período em que permaneceram afetos à atividade empresarial e profissional.

Com a atualização da lei e a existência de diferentes formas de tributar as mais-valias resultantes da transferência dos imóveis da esfera empresarial para a esfera particular e da esfera particular para a esfera empresarial, de 2020 para 2021, passou a existir um regime transitório, tal como refere o artigo 369.º da Lei n.º 75.º -B/2020, de 31 de dezembro. Às mais-valias que se encontram suspensas aplica-se o novo regime de tributação e aos sujeitos passivos que tenham, à data de 1 de janeiro de 2021, bens imóveis afetos à categoria B no apuramento das mais-valias e menos-valias decorrentes da afetação de bens imóveis podem optar pelo regime anterior, devendo esta opção ser indicada na declaração de rendimentos referente no artigo 57.º do CIRS, Modelo 3, e também tem que identificar todos os imóveis afetos à atividade empresarial e profissional e a data da sua afetação.

3.2.2 Regime Simplificado vs Regime de Contabilidade Organizada

A determinação dos rendimentos empresariais e profissionais faz-se com base na aplicação das regras decorrentes do regime simplificado ou com base na contabilidade, conforme o artigo 28.º n.º 1 do CIRS. A tributação tem como princípio regra o regime simplificado. Cumpridos determinados requisitos, o sujeito passivo é enquadrado no regime simplificado, exceto se fizer a opção pela tributação de acordo com o regime de contabilidade, conforme estabelece o artigo 28.º no n.º 3 do CIRS.

No n.º 2 deste mesmo artigo estão referidas as regras para os sujeitos passivos estarem abrangidos pelo regime simplificado. Estão abrangidos por este regime os sujeitos passivos que no exercício da sua atividade não tenham ultrapassado no período de tributação anterior um valor anual ilíquido de rendimentos na categoria B de 200.000,00€.

Contudo, os contribuintes abrangidos pelo regime simplificado podem optar por determinar os seus rendimentos empresariais e profissionais com base na contabilidade, tal como é referido no artigo 28.º n.º 3 CIRS. Esta opção pelo regime de contabilidade organizada, pode ser feita aquando do início de atividade, artigo 28.º n.º 4 alínea a) do CIRS. No início de atividade o sujeito passivo fica enquadrado no regime simplificado

em conformidade com o valor anual de rendimentos estimado, caso não seja exercida a opção pelo regime da contabilidade, artigo 28.º n.º 10 do CIRS. Esta opção também pode ser exercida até ao fim do mês de março do ano em que o sujeito passivo pretende alterar a forma de tributação dos rendimentos, para tal é necessário apresentar a declaração de alterações de atividade de acordo com o artigo 28.º n.º 4 alínea b) do CIRS.

O regime simplificado mantém-se até o sujeito passivo entregar a declaração de alterações de atividade para o regime de contabilidade organizada, uma vez que no regime simplificado não existe período mínimo de permanência no regime. Esta alteração produz desde logo efeitos no referido ano em que foi entregue a declaração desde que a sua entrega tenha sido feita até ao final do mês de março, artigo 28.º n.º 5 CIRS.

Os sujeitos passivos tributados pelo regime simplificado ficam obrigatoriamente excluídos deste regime e passam a ser tributados pelo regime de contabilidade organizada, quando o limite de 200.000,00€ é ultrapassado em dois períodos de tributação consecutivos ou se num único exercício ultrapassar em mais de 25% o limite de 200.000,00€ (250.000,00€), de acordo com o artigo 28.º n.º 6 do CIRS. A tributação pelo regime da contabilidade organizada acontece a partir do período de tributação seguinte ao ano da verificação de qualquer um destes factos²⁴.

De acordo com o referido artigo 28.º n.º 7 do CIRS, os valores base necessários para o apuramento do rendimento tributável podem sofrer correções pela AT.

Se os rendimentos empresariais e profissionais auferidos resultarem de serviços prestados a uma única entidade, o sujeito passivo pode em cada ano optar pela tributação de acordo com as regras de tributação da categoria A. Os rendimentos empresariais e profissionais referidos anteriormente, excluem os rendimentos auferidos nas prestações de serviço efetuadas por um sócio a uma sociedade abrangida pelo regime transparência fiscal, de acordo com o n.º 8 do referido artigo. A opção é exercida na própria declaração de rendimentos modelo 3, no anexo B.

Por fim os titulares de rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local, na modalidade de moradia ou apartamento, podem optar pela tributação de acordo com as regras da categoria F. Esta opção pode ser exercida a cada ano, como determinado

²⁴ Ofício Circulado 20172, de 28-03-2014 e o Ofício Circulado 20112, de 30-12-2005

no artigo 28.º n.º 14 do CIRS, devendo ser assinalada na declaração de rendimentos modelo 3, anexo B ou C.

3.2.3 Determinação do Rendimento Tributável de acordo com o Regime Simplificado

Como estabelece o artigo 31.º do CIRS, o rendimento tributável no regime simplificado obtém-se com a aplicação dos coeficientes definidos neste mesmo artigo. E, no caso dos rendimentos prediais, o rendimento tributável é obtido pela aplicação do coeficiente 0,95 ao resultado positivo dos rendimentos prediais, segundo o artigo 31.º n.º 1 alínea d) do CIRS.

E, de acordo com o n.º 4 do referido artigo, o resultado positivo dos rendimentos prediais diz respeito ao rendimento líquido da categoria F. O rendimento líquido da categoria F, consiste no rendimento bruto, rendimento obtido através da principal fonte geradora de rendimentos, prédios, deduzido dos encargos necessários para os obter, determinados no artigo 41.º do CIRS.

De acordo com o artigo 41.º CIRS, podem deduzir-se todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo senhorio, de forma a garantir e a obter tais rendimentos, mas também de forma a conservar o prédio permitindo que este dure mais tempo. A única exigência para estes gastos é que sejam efetivamente suportados pelo senhorio e estejam documentalmente comprovados, como refere o n.º 8 do citado artigo.

Os encargos aceites para dedução ao rendimento bruto estão previstos no capítulo das deduções específicas da matéria estudada anteriormente, categoria F do IRS.

3.2.4 Determinação do Rendimento Tributável de acordo com Regime da Contabilidade Organizada

Os rendimentos empresariais e profissionais da categoria B obtidos pelo sujeito passivo que optou pelo regime de contabilidade organizada ou quando o limite de 200.000,00€ é ultrapassado em dois períodos de tributação consecutivos ou se num único exercício ultrapassar em mais de 25% o limite de 200.000,00€ (250.000,00€), vão ser tributados aplicando-se as regras estabelecidas no CIRC, de acordo com o artigo 32.º CIRS.

Importa, pois, referir que segundo o artigo 3.º n.º 1 alínea a) do CIRC, quando as sociedades comerciais ou civis e as demais entidades ou pessoas coletivas exerçam a título principal uma atividade comercial, agrícola ou industrial o IRC incide sobre o lucro. O lucro, de acordo com o artigo 17.º n.º 1 do CIRC, é constituído pela soma algébrica do

resultado líquido e das variações patrimoniais positivas e negativas. Segundo o artigo 18.º do CIRC, todos os rendimentos e gastos são imputados ao período de tributação em que foram obtidos ou suportados independentemente estes tenham sido pagos ou recebidos. O rendimento tributável no regime de contabilidade é calculado deduzindo ao valor das rendas todos os gastos suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter e garantir os rendimentos.

Para a determinação do lucro tributável são dedutíveis todos os gastos e/ou perdas suportados pelo sujeito passivo de forma a obter os rendimentos sujeitos a IRC. No artigo 23.º do CIRC, são mencionados alguns dos gastos e perdas aceites em sede de IRC. Todos os custos realizados com a produção e aquisição de bens ou serviço, tal como as matérias, a mão-de-obra, os custos com a energia, a água, os gastos gerais de produção e os serviços de conservação e reparação.

Também são aceites para o apuramento do lucro tributável os gastos com a distribuição e venda dos produtos, abrangendo assim os transportes, os combustíveis, a publicidade e a colocação dos produtos e mercadorias.

Os gastos com juros de capitais, transferências, diferenças de câmbio, operações de crédito, gastos de natureza financeiras são aceites.

Outros gastos aceites nas empresas são os gastos de natureza administrativa, como por exemplo as remunerações, os seguros de vida, doença ou saúde, as ajudas de custos, tal como também materiais de consumo corrente, como por exemplo material de escritório, contribuições para fundos de poupança-reforma, contribuições para fundos de pensões e para quaisquer regimes da segurança social.

São também aceites como gastos dedutíveis, as depreciações e amortizações, as perdas por imparidade, as provisões, os gastos relacionados com a análise, investigação e projetos de desenvolvimento. As menos-valias, as perdas por reduções de justo valor dos instrumentos financeiros e os ativos biológicos consumíveis que não sejam de explorações silvícolas e por último também são consideradas como gastos dedutíveis as indemnizações resultantes de acontecimentos em que o risco não é segurável.

De acordo com o n.º 3 e 4 deste mesmo artigo, todas as despesas devem ser comprovadas documentalmente. Os documentos comprovativos devem conter os seguintes elementos:

- O nome do fornecedor dos bens ou prestador de serviços e também o nome do adquirente destes bens ou serviços;

- Deve conter o número de identificação fiscal (NIF), do fornecedor dos bens ou serviços e também o NIF do adquirente dos mesmos;
- Deve conter a discriminação de todos os bens ou serviços adquiridos, contendo a quantidade, a denominação do bem ou serviço e o preço do mesmo.
- O documento comprovativo da despesa, fatura, também tem que conter a data em que os bens foram adquiridos ou a data em que os serviços foram realizados.

De acordo com o artigo 23.º-A do CIRC, também existem gastos que não são dedutíveis para efeitos da determinação do lucro tributável, mesmo quando estes são contabilizados, como por exemplo, o IRC, incluindo a tributação autónoma e outros impostos que incidam sobre os lucros, também não são aceites as despesas não documentadas nem as despesas que não cumpram os requisitos presentes no artigo 23.º n.º 3 e 4 do CIRC, referidos anteriormente, as multas, as coimas e os juros compensatórios e moratórios, tal como as indemnizações e as ajudas de custos como compensação pela deslocação em viatura própria do trabalhador, ao serviço da entidade patronal, quando não possuem documentação suporte que a justifiquem, entre outros.

O artigo 33.º do CIRS estabelece ainda que não são dedutíveis para a determinação do rendimento tributável da categoria B os gastos com as remunerações, os gastos com as ajudas de custo, os com a utilização da viatura própria ao serviço da atividade, os subsídios de refeição.

Ao rendimento tributável assim determinado, aplica-se as taxas gerais de acordo com o artigo 68.º do CIRS, sendo o englobamento obrigatório. Como já foi referido e explicado anteriormente no capítulo das taxas de tributação da Categoria F, a taxa de tributação em sede de IRS é progressiva e esta progressividade é concretizada com a aplicação da taxa de imposto em função do rendimento coletável do sujeito passivo. Aplica-se as taxas presentes no artigo 68.º do CIRS em função do escalão de rendimento.

3.2.5 Dedução de Perdas

De acordo com o artigo 55.º do CIRS, o resultado líquido negativo apurado em determinada categoria só é dedutível nos resultados líquidos positivos dessa mesma categoria de rendimentos, logo de acordo com o artigo 55.º alínea a) do CIRS o resultado negativo apurado na categoria B no regime da contabilidade, em conformidade com o artigo 52.º do CIRC, os sujeitos passivos que exerçam a título principal uma atividade

económica de natureza agrícola, comercial ou industrial, só pode ser reportado aos 12 anos seguintes àquele a que respeita.

De acordo com o artigo 55.º n.º 4 do CIRS, ao rendimento tributável determinado no âmbito do regime simplificado podemos deduzir os prejuízos fiscais apurados em períodos anteriores àquele em que se iniciar a aplicação do regime, desde que cumprido o prazo estabelecido no artigo 55.º n.º 1 alínea a) do CIRS.

3.2.6 Tributação Autónoma

A Tributação Autónoma consiste numa forma de tributar determinados encargos efetuados por sujeitos passivos de IRS, de acordo com o artigo 73.º do CIRS, e sujeitos passivos de IRC, de acordo com o artigo 88.º do CIRC. Com a criação das taxas de tributação autónoma o legislador tem como principal objetivo penalizar e evitar abusos por parte dos contribuintes, de forma a implementar justiça fiscal, quando estamos perante despesas cujos beneficiários não são conhecidos ou despesas em que a fronteira entre a esfera pessoal e a esfera empresarial é reduzida.

A Tributação Autónoma, surgiu com o Decreto – Lei n.º 192/90 de 9 de junho, este estabelece que as despesas não documentadas realizadas no âmbito do exercício de atividades industriais, comerciais ou agrícolas por sujeitos passivos de IRS que possuem contabilidade organizada, ou por sujeitos passivos de IRC, são tributados autonomamente em IRS ou IRC²⁵.

É no artigo 73.º do CIRS que encontramos os encargos suportados por sujeitos passivos que possuem contabilidade organizada, ou devam possuir, bem como os suportados por sujeitos passivos enquadrados no regime simplificado, sujeitos a tributação autónoma.

De acordo com o artigo 73.º n.º 1 do CIRS, as despesas não documentadas, efetuadas por sujeitos passivos que se encontram no regime da contabilidade organizada no exercício de atividades empresariais e profissionais, são tributadas à taxa autónoma de 50%.

Segundo o artigo 73.º n.º 2 alínea a) do CIRS, são também tributadas autonomamente à taxa de 10%, as despesas de representação e as despesas relativas a viaturas ligeiras de passageiros ou mistas, motos e motocicletas, suportadas por sujeitos passivos que possuem

²⁵ Veja-se: Sousa A. e Silva A., As tributações autónomas no sistema fiscal Português- OCC In: https://www.occ.pt/dtrab/trabalhos/xviica/finais_site/246.pdf

contabilidade organizada, no âmbito do exercício de atividades empresariais e profissionais, excluindo as despesas efetuadas com veículos movidos exclusivamente a energia elétrica.

Também, segundo o artigo 73.º n.º 2 alínea b) do CIRS, são tributados autonomamente à taxa de 20%, os encargos dedutíveis relativos aos automóveis ligeiros de passageiros ou mistos, cujo custo de aquisição seja igual ou superior a 20.000,00€.

De acordo com o n.º 4 consideram-se despesas de representação os gastos suportados em refeições, viagens, receções, passeios e espetáculos oferecidos em território português ou no estrangeiro a clientes ou a fornecedores ou a outras pessoas da empresa.

No n.º 5 é estabelecido o que se considera como encargos dedutíveis relacionados com viaturas ligeiras de passageiros, motos e motocicletas, nomeadamente as rendas ou alugueres, os seguros, as despesas com a manutenção e conservação da viatura, os combustíveis, as reintegrações e os impostos existentes com a sua posse ou utilização.

O n.º 3 refere que se exclui da alínea a) e b) do n.º 2, as despesas relacionadas com viaturas ligeiras de passageiros ou mistas, motos e motocicletas, afetas à exploração do serviço público de transportes, excluem as viaturas afetas ao aluguer no exercício da atividade normal do sujeito passivo e também se excluem as viaturas com as quais tenha sido celebrado um acordo em que o trabalhador ou órgão social utiliza a sua viatura pessoal e gere encargos para a entidade patronal, artigo 2.º n.º 3 alínea b) n.º 9.

No n.º 10 é referido que as viaturas ligeiras de passageiros ou mistas híbridas plug-in com um custo de aquisição inferior a 20.000,00€ é tributado à taxa autónoma de 5% e igual ou superior a 20.000,00€ é tributado à taxa de 20%.

As viaturas ligeiras ou mistas movidas a GPL (Gases de petróleo liquefeito) ou a gás natural veicular (GNV), são tributadas à taxa de 7,5% e 15% respetivamente quando adquiridas a um custo de aquisição inferior a 20.000,00€ e a custo igual ou superior a 20.000,00€, conforme n.º 11 do mencionado artigo.

Também, as despesas dedutíveis relativamente a despesas com ajudas de custo e com a compensação pela deslocação em viatura própria do trabalhador ao serviço da empresa, são tributados à taxa autónoma de 5%, conforme o artigo 73.º n.º 7 do CIRS.

De igual forma, são tributadas autonomamente à taxa de 35% as despesas correspondentes a importâncias pagas ou devidas, a qualquer título, a entidades residentes em paraíso

fiscal, salvo se o sujeito passivo puder provar que tais encargos correspondem a operações efetivamente realizadas e não têm um carácter anormal ou um montante exagerado, como estabelece o n.º 6.

As aplicações das taxas de tributação autónoma não se aplicam aos sujeitos passivos a quem seja aplicado o regime simplificado de determinação do lucro tributável, exceto quando estamos perante despesas pagas ou devidas a entidades residentes em paraísos fiscais, como resulta o n.º 8.

3.2.7 Englobamento

O rendimento coletável sujeito a IRS, é o rendimento que resulta do englobamento, somatório, dos rendimentos das várias categorias de IRS auferidos pelo agregado familiar em cada ano, depois de feitas as deduções específicas e os abatimentos previstos em cada categoria de rendimentos, conforme estabelece o artigo 22.º n.º 1 do CIRS.

Ainda, e como é expresso no n.º 2 do referido artigo, em situações de contitularidade, em relação aos rendimentos da categoria B, cada contitular engloba a parte do rendimento que lhe couber, na proporção das respetivas quotas.

É importante referir que se o englobamento é obrigatório quando estamos perante rendimentos prediais enquadrados na categoria B, o mesmo não acontece, como já referido anteriormente, quando os rendimentos prediais são obtidos no âmbito da categoria F. Como resulta do artigo 22.º n.º 3 alínea b) do CIRS, o englobamento dos rendimentos prediais tributados no âmbito da categoria F não são englobados para efeitos da sua tributação, sendo esse englobamento opcional. Esta opção é efetuada anualmente na sua declaração de rendimentos modelo 3.

3.2.8 Retenção na Fonte

De acordo com o artigo 101.º do CIRS, as empresas que dispõem ou devem dispor de contabilidade organizada são obrigadas a reter imposto, retenção na fonte, sobre os rendimentos que sejam devedoras. Os devedores de rendimentos sem contabilidade organizada e os particulares não estão sujeitos a retenção na fonte.

Os rendimentos prediais estão sujeitos à taxa de retenção na fonte de 25%, quando pagos ou colocados à disposição por empresas que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada. Se o senhorio for um sujeito passivo e o inquilino um sujeito passivo com contabilidade organizada existe retenção na fonte à taxa de 25% e se o senhorio for um

particular e o inquilino um sujeito passivo com contabilidade organizada também existe retenção na fonte (artigo 101.º n.º 1 alínea e) do CIRS).

De acordo com o artigo 94.º n.º 1 alínea c) do CIRC, estão sujeitos a retenção na fonte os rendimentos prediais, são objeto de retenção em IRC e em IRS, quando o seu devedor for um sujeito passivo de IRC ou quando os rendimentos prediais constituem um encargo da atividade empresarial ou profissional de um sujeito passivo de IRS que possua contabilidade organizada.

Assim sempre que o inquilino for um sujeito passivo com contabilidade organizada o senhorio recebe menos 25% do valor da renda, valor retido, a percentagem dos 25% é paga pelo inquilino às finanças até ao dia 20 do mês seguinte a que diz respeito a renda. Este valor pago pelo inquilino às finanças é considerado como um adiantamento efetuado pelo senhorio, por conta do imposto a final, sendo este valor abatido ao IRS do senhorio, como dedução à coleta por imposto retido na fonte (artigo 78.º n.º 2 do CIRS).

3.2.9 Pagamento por Conta

Os sujeitos passivos de IRS quando exercem uma atividade empresarial ou profissional são obrigados durante o ano a efetuar pagamentos por conta do imposto (PPC), caso tenham apurado lucro, estes consistem em adiantamentos que ao serem efetuados podem ser abatidos ao montante de imposto, IRS, apurado referente ao exercício.

A obtenção de rendimento da categoria B estabelece a obrigatoriedade de os sujeitos passivos efetuarem três pagamento por conta do imposto até ao dia 20 de cada um dos meses de julho, setembro e dezembro, de acordo com o artigo 102.º n.º 1 do CIRS.

O valor de cada pagamento por conta é estabelecido através da nota de liquidação de IRS respeitante ao penúltimo ano e o mesmo não é exigível se for inferior a 50,00€.

De acordo com o artigo 102.º n.º 2 do CIRS, a totalidade dos pagamentos por conta diz respeito a 76,5% do montante calculado pela seguinte fórmula:

$$C \times \left(\frac{RLB}{RLT} \right) - R$$

C – Corresponde ao valor da coleta do penúltimo ano. Diz respeito ao valor da coleta líquida (coleta total menos as deduções presentes no artigo 78.º do n.º 1 do CIRS)

RLB – Diz respeito ao rendimento líquido positivo da categoria B, do penúltimo exercício

RLT – Valor o rendimento líquido total do penúltimo exercício (somatório do rendimento líquido das diversas categorias de IRS)

R - Diz respeito ao total das retenções efetuadas durante o penúltimo ano sobre os rendimentos da categoria B.

Exemplo 6 – Pagamento por Conta

Um sujeito passivo X que obtém rendimento da categoria B através da sua atividade empresarial, é obrigado a efetuar o pagamento de três pagamentos por conta até ao dia 20 do mês de julho, setembro e dezembro. Em 2021 o sujeito passivo vai efetuar os pagamentos por conta referentes ao IRS de 2019 (penúltimo ano).

Os rendimentos líquidos do sujeito passivo no penúltimo ano, 2019, são os seguintes:

- Categoria A: 20.000,00€
- Categoria B: 30.000,00€
- Rendimento Líquido Total = 30.000,00€ + 20.000,00€ = 50.000,00€
- Coleta Líquida do IRS = 10.000,00€
- Retenção na fonte das Categorias B = 1.000,00€

Cálculo do valor de cada pagamento por conta de 2021:

$$10.000,00€ \times (30.000,00€/50.000,00€) - 1.000,00€ = 5.000,00€ \times 76,5\% = 3.825,00€$$

$$3.825,00€ / 3 = 1.275,00€$$

Nos meses de julho, setembro e dezembro o sujeito passivo tem que pagar 1.275,00€ de pagamentos por conta, estes pagamentos são considerados como adiantamento que ao serem efetuados podem ser abatidos ao montante de imposto, IRS.

Fonte: Elaboração Própria

O valor do pagamento por conta calculado a partir da fórmula apresentada é sempre arredondado por excesso para euros, como estabelecido no artigo 102.º n.º 3 do CIRS.

De acordo com o artigo 102.º n.º 4 do CIRS, a obrigatoriedade de efetuar os pagamentos por conta cessa quando o sujeito passivo deixa de auferir rendimentos da categoria B e quando o sujeito passivo verificar que os valores de retenção na fonte que efetuou sobre os rendimentos da categoria B mais aos valores dos pagamentos por conta sejam um valor igual ou superior ao valor do imposto, IRS. Uma vez que se o valor das retenções na fonte e o valor dos pagamentos por conta forem superiores ao valor de IRS que o sujeito passivo irá pagar já não necessita de efetuar mais adiantamentos de imposto.

Os sujeitos passivos são obrigados a efetuar três pagamentos por conta, mas podem apenas efetuar dois pagamentos por conta se a diferença entre o imposto total, IRS, e os pagamentos já efetuados for inferior ao valor do pagamento por conta que falta efetuar, n.º 5 do referido artigo. Caso o sujeito passivo efetue adiantamentos de imposto, através dos pagamentos por conta, num valor superior ao valor do IRS, o valor dos pagamentos por conta é descontado ao valor do IRS a pagar e pode passar a haver valor de IRS a reportar em vês de a pagar.

3.2.10 Faturação

De acordo com o artigo 115.º do CIRS, os sujeitos passivos titulares de rendimentos da categoria B são obrigados a: emitir fatura, recibo ou fatura-recibo de todas as importâncias recebidas dos seus clientes, pelas transmissões de bens ou prestações de serviço, referidas no artigo 3.º n.º 1 alíneas a) e b) do CIRS, ainda que a título de adiantamentos, provisões ou reembolso de despesas, bem como os rendimentos referidos na alínea c) do mesmo artigo. Os sujeitos passivos são obrigados a emitir faturas, de acordo com o artigo 29.º n.º 1 alínea b) do CIVA, por cada transmissão de bens, prestações de serviços ou por outras operações. O sujeito passivo também é obrigado a emitir o documento de quitação de todas as importâncias recebidas, recibo.

De acordo com o artigo 29.º n.º 1, os sujeitos passivos para além de serem obrigados ao pagamento do imposto, Imposto Valor Acrescentado (IVA), são de acordo com a alínea b) obrigados a emitir fatura por cada prestação de serviço efetuada ou por cada transmissão de bens, tal como está previsto no artigo 3.º e 4.º do CIVA, independentemente da qualidade do adquirente dos serviços ou bens. No caso de sujeitos passivos que exercem a atividade de arrendamento, isenta de IVA como estipula o artigo 9.º n.º 29 do CIVA, estão obrigados à emissão de fatura, não sendo aqui aplicada a dispensa da sua emissão nos termos do artigo 29.º n.º 3 do CIVA.

Os sujeitos passivos também são obrigados a emitir um documento justificativo dos pagamentos que sejam efetuados pelos seus clientes antes da data da prestação de serviço ou da transmissão de bens, a este documento dá-se o nome de fatura de adiantamento.

Caso os clientes procedam à devolução de bens ou não concordem com o serviço prestado também são obrigados a emitir notas de crédito aos clientes e devolver o valor ao cliente. Quando existem faturas de adiantamento, na data da prestação de serviço ou da transmissão de bens o sujeito passivo é obrigado a emitir uma nota crédito de adiantamento, para anular a fatura de adiantamento, e emitir posteriormente uma fatura definitiva, a fatura de adiantamento só serve para justificar o valor que foi pago antes de realizado o serviço ou vendido os bens²⁶.

²⁶ Veja-se Faturação de sujeito passivo de IRS – PT 23443 – Faturação de sujeito passivo de IRS de 30-09-2019 OCC In: <https://www.occ.pt/pt/noticias/faturacao-de-sujeito-passivo-de-irs/>

Os sujeitos passivos da categoria B com contabilidade organizada, devem emitir as faturas e os recibos através do programa de faturação certificado pela AT. Estes são obrigados a comunicar os elementos das faturas à AT.

Tal como estabelece o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 198/2012 de 24 de agosto, as pessoas singulares ou coletivas, que tenham sede, estabelecimento estável ou domicílio fiscal em território português e pratiquem operações sujeitas a IVA, estão obrigadas a comunicar à AT, por transmissão eletrónica os elementos das faturas emitidas por uma das seguintes vias: por transmissão eletrónica de dados em tempo real, integrada em programa de faturação eletrónica (webservice); por transmissão eletrónica de dados mediante o ficheiro estruturado com base no ficheiro SAF-T (PT); por inserção direta no Portal das Finanças ou por outra via eletrónica, definida por portaria do Ministro das Finanças. A comunicação das faturas à AT deve ser efetuada até ao dia 12 do mês seguinte ao da emissão da fatura.

Os sujeitos passivos da categoria B, que não tenham contabilidade organizada e não ultrapassem os 50 mil euros de volume de negócios durante o ano de tributação anterior, ficam dispensados de utilizar o programa certificado de faturação, e podem assim emitir as faturas através de documentos impressos em tipografias autorizadas.

De acordo com o Decreto – Lei n.º 198/2012 de 24 de agosto e o artigo 36.º n.º 5 do CIVA, os elementos que devem constar nas faturas são os seguintes:

- Todas as faturas devem conter a data de emissão da fatura, data em que os bens foram colocados à disposição do adquirente e os serviços foram realizados ou a data em que foram efetuados os pagamentos anteriores à realização das operações se não for a mesma que a data da emissão da fatura;
- Número da fatura de forma sequencial;
- Tipo de documento – fatura, fatura-recibo, fatura de adiantamento, autofacturação, nota de crédito
- Nome e número de identificação fiscal do fornecedor de bens ou prestador de serviços;
- Nome e número de identificação fiscal do adquirente dos bens ou dos serviços;
- A fatura tem que conter as quantidades e denominação dos produtos ou dos serviços prestados;
- O preço da transmissão de bens ou da prestação de serviço, líquido de imposto;

- Taxas aplicáveis;
- O valor de IVA;
- E o motivo justificativo da não aplicação de imposto, quando aplicável.

De acordo com o artigo 36.º n.º 1 do CIVA, as faturas por cada transmissão de bens, prestações de serviço ou por outras operações, tal como referido no artigo 29.º n.º 1 alínea b) do CIVA, devem ser emitidas até ao 5.º dia útil seguinte ao momento em que o imposto é devido, as faturas também podem ser emitidas até ao 15.º dia do mês seguinte no caso das prestações serviço intracomunitárias que sejam tributáveis no território de outro Estado membro, as faturas também podem ser emitidas na data do recebimento, no caso de pagamentos relacionados com a transmissão de bens ou prestações de serviços ainda não efetuadas. De acordo com o n.º 3 do mesmo artigo, as faturas são substituídas por notas de devolução, notas de crédito, quando se trata de devolução de mercadorias já transacionadas anteriormente entre as mesmas pessoas, a emissão da nota crédito deve ser emitida o mais tardar até ao 5.º dia útil da data de devolução das mercadorias.

Segundo o n.º 6 do artigo 36.º do CIVA, as notas de crédito para além da data, da numeração sequencial, da identificação e do número de identificação fiscal devem fazer referência à fatura e que respeitam as referidas alterações e referir quais as alterações e deve ser devolvida a nota de crédito carimbada e assinada ao fornecedor ou prestador de serviços.

Para além das faturas, faturas-recibo, faturas de adiantamento e notas de crédito também podem existir as autofacturações, estas são elaboradas pelo adquirente dos bens ou dos serviços e estão sujeitas as seguintes condições: existência de um acordo escrito, entre o sujeito passivo transmitente dos bens ou prestador dos serviços e o adquirente; o adquirente tem que provar que o transmitente dos bens ou prestador de serviço tem conhecimento de que a fatura vai ser emitida e que aceita o conteúdo da mesma e também estas faturas emitidas pelos adquirentes devem mencionar obrigatoriamente a menção autofacturação, tal como esta estabelecido no artigo 36.º n.º 11 do CIVA.

As faturas e as notas de crédito devem ser sempre emitidas em duplicado destinando-se o original para o cliente e o duplicado para o sujeito passivo, o fornecedor, de acordo com o n.º 4 do mesmo artigo.

No dia 1 de janeiro de 2022 entrou em vigor a obrigatoriedade do código de barras bidimensional (código QR) estar presente em todas as faturas, faturas simplificadas,

notas de débito, notas de crédito e em todos os documentos fiscalmente relevantes (as guias de transporte, os documentos de conferência e os recibos), de forma a incentivar a criação de um sistema de faturação eletrónica e de um arquivo eletrónico de documentação, de maneira a permitir as empresas a uma redução de custos no cumprimento das obrigações fiscais e de forma a estimular as empresas para o desenvolvimento e utilização de novos instrumentos tecnológicos²⁷.

3.2.11 A Tributação dos Rendimentos Prediais em sede de IVA: breve análise

São sujeitos a Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA), as prestações de serviço e as transmissões de bens realizadas no território nacional, a título oneroso. E são sujeitos passivos de IVA, as pessoas singulares ou coletivas que exerçam prestações de serviço com carácter de habitualidade, artigo 1.º e 2.º do CIVA. De acordo com o artigo 4.º do CIVA, são consideradas prestações de serviço as operações efetuadas a título oneroso que não constituem transmissões, aquisições intracomunitárias ou importações de bens²⁸.

De acordo com o artigo 7.º n.º 1 alínea b) do CIVA, o IVA é devido e torna-se exigível no momento da realização das prestações de serviço, nas prestações de serviço de carácter contínuo que resultem de contratos que dão lugar a pagamentos sucessivos consideram que as prestações de serviço são realizadas no termo do período a que se refere cada pagamento, de acordo com o n.º 3 do referido artigo.

Enquanto os contribuintes que obtêm rendimentos da categoria F, declaram os seus rendimentos através da emissão de recibos de renda no portal das finanças, os contribuintes que tem uma atividade empresarial, categoria B, tem a obrigação de emitir faturas, tal como estudado anteriormente segundo ao artigo 115.º do CIRS, de acordo com o artigo 8.º do CIVA, a prestação de serviço, aluguer de imóveis/locação de imóveis, dá lugar à obrigação de emitir uma fatura.

De acordo com o artigo 9.º n.º 29 do CIVA, estão isentas de imposto, IVA, a locação de bens imóveis, excluindo as prestações de serviço de alojamento no âmbito da atividade

²⁷ Veja-se publicação do dia 23-11-2021 da OCC, designada de QR Code - <https://www.occ.pt/pt/noticias/qr-code-2-2/>

²⁸ Veja-se a Informação Vinculativa Processo n.º 19426, por despacho de 28-01-2021, da Diretora de Serviços do IVA (por subdelegação)

de hotelaria, e de outras atividades análogos, incluindo os parques de campismo; a locação de áreas destinadas a estacionamento coletivo de veículos; locação de máquinas e outros equipamentos, bem como a locação de imóveis que resultem da transferência da exploração de estabelecimento comercial ou industrial; também estão excluídos da isenção de IVA a locação de cofres e de espaços para exposições ou publicidade.

De acordo com o artigo 12.º em algumas situações os sujeitos passivos podem optar por renunciar a isenção do IVA e assim ficam sujeitas ao imposto, de acordo com o n.º 4 do referido artigo, os sujeitos passivos que procedem à locação de imóveis/ prédios urbanos ou frações autónomas deles a outros sujeitos passivos que vão utilizar os imóveis total ou predominantemente em atividades que conferem direito à dedução de IVA, podem renunciar a isenção referente no n.º 29 do artigo 9.º, passando assim a estar sujeito a IVA e emitir as suas faturas com IVA. De acordo com o artigo 16.º do CIVA, o valor tributável é o valor da renda recebida ou a receber do locatário (arrendatário).

Segundo o artigo 18.º do CIVA, a nível nacional aplica-se as taxas de 6%, 13% e 23% nas importações, nas transmissões de bens e nas prestações de serviço, a Lista I anexa ao CIVA refere em que situações se aplica a taxa de 6% e a Lista II quando se aplica a taxa de 13%, logo a taxa de 23% aplica-se as restantes situações.

Analisando a Lista I verba 4.2, concluímos que aplicamos a taxa de 6% do IVA, às prestações de serviço que contribuem para a produção agrícola e aquícola como a locação dos meios utilizados para fins agrícolas, como por exemplo os terrenos. A Lista II referente à taxa de imposto de 13% não refere em nenhuma verba as locações, concluímos assim que todas as prestações de serviço referentes à locação/arrendamento de bens imóveis, excluindo as de produção agrícola, aplica-se a taxa de 23%.

De acordo com o artigo 53.º n.º 1 do CIVA, os sujeitos passivos que não possuem nem são obrigados a possuir contabilidade organizada para efeitos de IRS e IRC beneficiam da isenção do imposto, IVA, caso não tenham atingido no ano civil anterior um volume de negócios superior a 12.500,00€. De acordo com o n.º 2 alínea b) do mesmo artigo, são isentos de IVA os sujeitos passivos que no ano civil anterior não tenham atingido um volume de negócios superior a 12.500,00€, mas nos três anos civis anteriores tenham cumprido o requisito de não ter atingido o volume negócios superior a 12.500,00€.

O artigo 55.º n.º 1 do CIVA, refere que os sujeitos passivos suscetíveis de beneficiar da isenção do imposto, IVA, de acordo com o artigo 53.º do CIVA, podem renunciar a

isenção do IVA e optar pela aplicação do imposto nas suas operações. Esta opção exercida pelo sujeito passivo é praticada pela entrega da declaração de início de atividade ou declaração de alterações de atividade consoante a situação do sujeito passivo. Caso o sujeito passivo tenha executado o direito de opção de aplicação do imposto nas suas operações, fica obrigado a permanecer no regime que optou durante um determinado período de pelo menos cinco anos, no fim deste tempo deve de novo apresentar a declaração de alterações referente no artigo 32.º caso deseje voltar ao regime de isenção, de acordo com o n.º 2 e n.º 3 do artigo 55.º do CIVA. A declaração que tem que ser apresentada pelo sujeito passivo para poder renunciar a isenção só pode ser apresentada durante o mês de janeiro de um dos anos seguintes àquele em que tiver terminado o prazo do regime de opção e esta declaração produz efeitos a partir do dia 1 de janeiro do ano da sua apresentação, de acordo com o n.º 4 do referido artigo.

As faturas emitidas, pelos sujeitos passivos que não possuem nem são obrigados a possuir contabilidade organizada e beneficiam da isenção do artigo 53.º do CIVA, durante o exercício da sua atividade devem referir sempre a seguinte indicação “IVA- regime de isenção”, tal como estabelece o artigo 57.º do CIVA.

CAPÍTULO 4 – ANÁLISE COMPARATIVA DA CATEGORIA F E DA CATEGORIA B

Neste ponto vamos apresentar de forma sucinta uma análise das diferenças existentes entre o enquadramento dos rendimentos prediais na categoria F e na categoria B.

Rendimentos Prediais	Categoria F	Categoria B	
		Regime Simplificado	Regime Contabilidade
Base de imposto	Rendimento Líquido que diz respeito ao rendimento bruto auferido deduzido dos gastos suportados.	Resultado positivo dos rendimentos prediais que diz respeito a rendimento líquido da Categoria F, logo o rendimento bruto deduzido dos gastos suportados.	O rendimento tributável é calculado deduzindo ao valor das rendas todos os gastos suportados e pagos pelo sujeito passivo.
Taxas de tributação	Taxa autónoma de 28%; Possibilidade de beneficiar de uma tributação mais vantajosa inferior a 28% quando cumpridos os requisitos. Artigo 72.º do CIRS.	Coefficiente de 0,95	A taxa de tributação em sede de IRS é progressiva e esta progressividade concretiza-se com a aplicação das taxas do artigo 68.º do CIRS, aplica-se a taxa em função do escalão de rendimento.

Englobamento	Opcional – deixa de ser tributado à taxa do artigo 72.º CIRS e passa a ser tributado progressivamente pelas taxas do artigo 68.º do CIRS.	Englobamento obrigatório quando estamos perante rendimentos prediais enquadrados na categoria B.	
Retenção na Fonte	Aplicação da taxa de 25% aos rendimentos obtidos através de empresas e trabalhadores independentes com contabilidade organizada. Existe dispensa de retenção na fonte quando o senhorio auferir um volume de negócios inferior a 12.500,00€.	Estão sujeitos a retenção na fonte os rendimentos prediais, são objeto de retenção em IRC e em IRS, quando o seu devedor for um sujeito passivo de IRC ou quando os rendimentos prediais constituem um encargo da atividade empresarial ou profissional de um sujeito passivo de IRS que possua contabilidade organizada. Retenção na Fonte no valor de 25% do valor da renda.	
Comunicação Rendimentos	Emissão do recibo de renda eletrónico no site da Autoridade Tributária e Aduaneira	Os sujeitos passivos da categoria B, devem emitir as faturas e os recibos através do programa de faturação certificado pela AT.	
		Os sujeitos passivos da categoria B, que não tenham contabilidade organizada e não ultrapassem os 50 mil euros de volume de negócios durante o ano de tributação anterior, ficam dispensados de utilizar o programa certificado de faturação, e podem assim emitir as faturas através de documentos impressos em tipografias autorizadas.	

Fonte: Elaboração Própria

CAPÍTULO 5 – ANÁLISE COMPARATIVA DA TRIBUTAÇÃO NO ÂMBITO DA CATEGORIA F OU CATEGORIA B: CASO PRÁTICO

Neste capítulo iremos apresentar um caso prático, que pretende concretizar a temática estudada. Com base em dados hipotéticos de dois sujeitos passivos residentes e que obtêm rendimentos prediais em território português, apresentamos o apuramento do rendimento tributável, a taxa de tributação, bem como o imposto apurado, tendo em conta o enquadramento na categoria F e na categoria B.

A Tributação dos Rendimentos Prediais em Portugal

Os dados apresentados são referentes ao IRS de 2021 e dizem respeito a dois sujeitos passivos residentes em território português e proprietários de imóveis. Os sujeitos passivos não pertencem ao mesmo agregado familiar, cada um é proprietário de 50% de cada imóvel, obtidos através de herança. Logo, as rendas e as despesas a integrar o IRS são de 50% para cada sujeito passivo.

Em conjunto, os sujeitos passivos auferem um rendimento bruto de rendimentos prediais de 60.000€.

Vamos apresentar os cálculos necessários para a determinação da coleta apenas com os dados de um dos sujeitos passivos, este auferir rendimentos da categoria A, rendimentos da categoria B e é o único sujeito passivo do seu agregado familiar.

Na categoria A o sujeito passivo auferiu 27.375,00€ e reteve na fonte 5.370,00€. Na categoria F auferiu 30.000,00€ de rendimentos prediais brutos, e suportou despesas com a conservação, o IMI, o condomínio e imposto selo no valor total de 3.000,00€.

Uma vez que o sujeito passivo auferir anualmente rendimentos prediais superiores ao montante de 12.500,00€, fica obrigado a mencionar nos seus recibos de renda eletrónicos o valor de retenção na fonte, 25% do valor da renda, sempre que os seus inquilinos sejam empresas ou empresários em nome individual que disponham ou sejam obrigados a dispor de contabilidade organizada. Considerando que do valor total dos rendimentos auferidos anualmente (30.000,00€), 13.000,00€ são rendimentos obtidos através de inquilinos com contabilidade organizada, temos o valor de 3.250,00€ ($13.000,00€ \times 25\%$) de retenção na fonte efetuada pelos inquilinos. Este valor é deduzido à coleta de IRS apurada na esfera do sujeito passivo titular dos rendimentos prediais. Os restantes rendimentos auferidos dizem respeito a renda obtidas através de particulares, 17.000,00€.

No presente caso prático serão apresentadas várias simulações de cálculo do IRS, na primeira simulação vamos realizar todos os cálculos necessários caso o sujeito passivo obtenha apenas rendimentos da categoria F no ano de 2021, apresentado duas simulações com opção pelo englobamento e sem opção pelo englobamento. Na segunda simulação vamos apresentar o valor de IRS quando o sujeito passivo auferir rendimentos da categoria A e da categoria F e também ambas as simulações caso opte pelo englobamento ou não.

A terceira simulação para o cálculo do IRS, é o cálculo da tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B, caso o sujeito passivo exerça uma atividade em nome individual. A tributação no âmbito da categoria B pode ser realizada pelo regime

simplificado ou pelo regime de contabilidade. Na categoria B o englobamento é obrigatório quando estamos perante rendimentos prediais enquadrados na categoria B.

Em todas as hipóteses iremos considerar a inexistência de perdas a reportar.

1.º - A Tributação dos Rendimentos Prediais no âmbito da Categoria F – sujeito passivo aufere apenas rendimentos da categoria F

1.1. Sem Opção pelo Englobamento

Aplica-se a taxa autónoma de 28%, de acordo com o artigo 72.º do CIRS. Uma vez que o sujeito passivo não tem contratos de arrendamento que possam beneficiar da redução de taxa do artigo 72.º do CIRS.

Rendimento Líquido da Categoria F = 30.000,00€ - 3.000,00€ = 27.000,00€
Rendimento Tributável/coletável da Categoria F = 27.000,00 €
Coleta Total = 27.000,00€ x 28% = 7.560,00€
Deduções à coleta por retenção na fonte de IRS = 3.250,00€

1.2. Com opção pelo englobamento

Aplicam-se as taxas do artigo 68.º do CIRS.

Rendimento Líquido = 30.000,00€ - 3.000,00€ = 27.000,00€
Rendimento Tributável/coletável = 27.000,00 €
Para determinar as taxas do artigo 68.º do CIRS a aplicar, o rendimento coletável divide-se em duas partes, uma parte igual ao limite do maior dos escalões que nele couber, ou seja 25.075,00€, à qual aplica-se a taxa média de 24,967% e a outra, igual ao excedente de 1.925,00€ (27.000,00€ - 25.075,00€) à qual se aplica a taxa normal de 37,00%.
Coleta Total = 25.075,00€ x 24,967% + 1.925,00€ x 37,00% = 6.260,48€ + 712,25€ = 6.972,73€
Deduções à coleta por retenção na fonte de IRS = 3.250,00€

De acordo com o descrito nos pontos 1.1 e 1.2, o sujeito passivo tem claramente vantagem pela opção pelo englobamento dos rendimentos prediais.

2.º - A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria F e a tributação dos rendimentos auferidos na categoria A – sujeito passivo aufere rendimentos da categoria F e da categoria A

Neste ponto iremos apresentar a situação em que o sujeito passivo aufere rendimentos de trabalho dependente, categoria A, e vamos apresentar os cálculos necessários para o cálculo da coleta de IRS. No ponto 2.1 vamos determinar o valor da coleta de IRS, sem optar pelo englobamento, ficando os rendimentos prediais (Categoria F) sujeitos à taxa autónoma do artigo 72.º do CIRS e os rendimentos do trabalho dependente (Categoria A) sujeito às taxas do artigo 68.º do CIRS. E, no ponto 2.2 vamos calcular o valor da coleta

de IRS, no caso em que o sujeito passivo opta pelo englobamento dos rendimentos prediais, ficando sujeitos, em conjunto com os rendimentos da categoria A, às taxas gerais previstas no artigo 68.º do CIRS.

2.1. Sem opção pelo englobamento

Vamos calcular o valor da coleta total de IRS do sujeito passivo, tendo em conta as regras da categoria A e as regras da categoria F. Para o efeito, e quanto à determinação da coleta de IRS referente aos rendimentos da categoria A será utilizada a informação da demonstração da liquidação de IRS.

Rendimento Bruto da categoria A = 27.375,00€
Deduções Específicas = 4.104,00€
Rendimento Coletável = 27.375,00€ - 4.104,00€ = 23.271,00€
O rendimento coletável é dividido em duas partes, uma igual a 20.322,00€, à qual se aplica a taxa de 22,621% e outra, igual ao valor excedente, de 2.949,00€, à qual se aplica a taxa de 35%, conforme artigo 68.º do CIRS.
Coleta Total = 20.322,00€ x 22,621% + 2.949,00€ x 35% = 4.567,04€ + 1.032,15€ = 5.629,19€
Deduções à coleta por retenção na fonte de IRS sobre os rendimentos da Categoria A = 5.370,00€

Rendimento Líquido categoria F = 30.000,00€ - 3.000,00€ = 27.000,00€
Rendimento Tributável /coletável = 27.000,00€
Coleta Total = 27.000,00€ x 28% = 7.560,00€
Deduções à coleta por retenção na fonte de IRS sobre os rendimentos da Categoria F = 3.250,00€

Neste exemplo, temos então uma coleta total de 13.189,19€, a qual corresponde à coleta de IRS referente aos rendimentos da Categoria A (5.629,19€) e à coleta de IRS referente aos rendimentos da categoria F (7.560,00€). A este valor serão efetuadas as deduções à coleta nos termos do artigo 78.º do CIRS, sabendo que são dedutíveis o valor total das retenções na fonte de IRS de 8.620,00€, referentes aos rendimentos da categoria A (5.370,00€) e aos rendimentos da categoria F (3.250,00€).

2.2. Com opção pelo englobamento

Com a opção pelo englobamento tributamos em conjunto os rendimentos obtidos pela categoria A e pela categoria F, aplicando-se as taxas gerais do artigo 68.º do CIRS.

Rendimento Global Total (categoria A e categoria F) = 27.375,00€ + 30.000,00€ = 57.375,00€
Rendimento Coletável da categoria A = 23.271€ (ver ponto 2.1.)
Rendimento Coletável da Categoria F = 27.000€ (ver ponto 2.1.)
Rendimento Coletável Total = 23.271,00€ + 27.000,00€ = 50.271,00€
O rendimento coletável total é dividido em duas partes, uma igual a 36.967,00€, à qual se aplica a taxa de 28,84% e outra, igual ao valor excedente, de 13.304,00€, à qual se aplica a taxa de 45%, conforme artigo 68.º do CIRS.
Coleta Total = 36.967,00€ x 28,84% + 13.304,00€ x 45% = 10.660,54€ + 5.986,80€ = 16.647,34€
Deduções à coleta por retenção na fonte de IRS sobre os rendimentos da Categoria A e da Categoria F = 5.370,00€ + 3.250,00€ = 8.620,00€

De acordo com o descrito nos pontos 2.1. e 2.2., o sujeito passivo tem claramente vantagem em não exercer a opção pelo englobamento dos rendimentos prediais. A coleta de IRS na opção de não englobamento é de 13.189,19€, valor inferior à coleta de IRS apurada com opção de englobamento, de 16.647,34€.

3.º - A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B – sujeito passivo aufere apenas rendimentos da categoria B

De acordo com o artigo 22.º do CIRS o englobamento é obrigatório quando estamos perante rendimentos prediais obtidos no âmbito do exercício da atividade de arrendamento, portanto rendimentos obtidos no âmbito da categoria B. Neste sentido, neste ponto vamos apresentar os cálculos necessários para a determinação do rendimento tributável da categoria B, tendo em conta a tributação pelo regime simplificado e pelo regime de contabilidade organizada.

3.1. Tributação pelo Regime Simplificado

De acordo com a alínea d) do n.º 1 do artigo 31.º do CIRS, para determinação do rendimento líquido da categoria B, aplica-se o coeficiente de 0,95 ao resultado positivo dos rendimentos prediais. O resultado positivo dos rendimentos prediais corresponde ao rendimento líquido da categoria F, determinado nos termos do artigo 41.º do CIRS, conforme estabelece o n.º 4 do artigo 31.º do CIRS. E, conforme sabemos, o rendimento líquido da categoria F não é mais do que o rendimento bruto deduzido das despesas específicas previstas do artigo 41.º do CIRS.

Rendimentos prediais brutos = 30.000,00€
Deduções específicas = 3.000,00€
Resultado positivo dos rendimentos prediais = 30.000,00€ - 3.000,00€ = 27.000,00€
Rendimento líquido da Categoria B = 27.000,00€ x 0,95 = 25.650,00€
Considerando que não existem perdas a reportar nos termos do artigo 55.º do CIRS, temos:
Rendimento coletável da categoria B = 25.650,00€
O rendimento coletável total é dividido em duas partes, uma igual a 25.075,00€, à qual se aplica a taxa de 24,97% e outra, igual ao valor excedente, de 575,00€, à qual se aplica a taxa de 37%, conforme artigo 68.º do CIRS.
Coleta Total = 25.075,00€ x 24,97% + 575,00€ x 37% = 6.260,48€ + 212,75€ = 6.473,23€
Deduções à coleta por retenção na fonte de IRS sobre os rendimentos da Categoria B = 3.250,00€

3.2. Tributação pelo Regime da Contabilidade Organizada

De acordo com o artigo 32.º do CIRS, na determinação dos rendimentos empresariais e profissionais não abrangidos pelo regime simplificado, aplicam-se as regras estabelecidas no código do IRC.

Nos termos do CIRC é determinado o lucro tributável da categoria B, tendo em conta as limitações estabelecidas no artigo 33.º do CIRS.

O rendimento tributável no regime de contabilidade é calculado deduzindo ao valor das rendas brutas obtidas todos os gastos suportados. Logo, na determinação do lucro tributável, são dedutíveis todos os gastos e/ou perdas suportados pelo sujeito passivo de forma a obter os rendimentos sujeitos a imposto. Os rendimentos obtidos no âmbito da categoria B são de englobamento obrigatório e, por conseguinte, aplica-se as taxas gerais do artigo 68.º do CIRS.

$$\text{Lucro Tributável} = 30.000,00\text{€} - 3.000,00\text{€} = 27.000,00\text{€}$$

Para determinar as taxas do artigo 68.º do CIRS a aplicar, o rendimento coletável divide-se em duas partes, uma parte igual ao limite do maior dos escalões que nele couber, ou seja 25.075,00€, à qual aplica-se a taxa média de 24,967% e a outra, igual ao excedente de 1.925,00€ (27.000,00€ - 25.075,00€) à qual se aplica a taxa normal de 37,00%.

$$\text{Coleta Total} = 25.075,00\text{€} \times 24,967\% + 1.925,00\text{€} \times 37,00\% = 6.260,48\text{€} + 712,25\text{€} = 6.972,73\text{€}$$

$$\text{Deduções à coleta por retenção na fonte de IRS} = 3.250,00\text{€}$$

De acordo com o descrito nos pontos 3.1 e 3.2, tendo o sujeito passivo optado pela tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B, tem claramente vantagem na tributação do rendimento empresarial com base na aplicação das regras decorrentes do regime simplificado. A coleta de IRS com a determinação dos rendimentos empresariais pelo regime simplificado é de 6.473,23€, valor inferior à coleta de IRS apurada com a determinação dos rendimentos empresariais com base na contabilidade, 6.972,73€.

4.º - A tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B e a tributação dos rendimentos auferidos na categoria A – sujeito passivo auferir rendimentos da categoria B e da categoria A

4.1. Regime Simplificado

$$\text{Rendimento Global Total (categoria A e categoria B)} = 27.375,00\text{€} + 25.650,00\text{€} = 53.025,00\text{€}$$

$$\text{Rendimento Coletável da categoria A} = 23.271,00\text{€} \text{ (ver ponto 2.1.)}$$

$$\text{Rendimento Coletável da Categoria B} = 25.650,00\text{€} \text{ (ver ponto 3.1)}$$

$$\text{Rendimento Coletável Total} = 23.271,00\text{€} + 25.650,00\text{€} = 48.921,00\text{€}$$

O rendimento coletável total é dividido em duas partes, uma igual a 36.967,00€, à qual se aplica a taxa de 28,84% e outra, igual ao valor excedente, de 11.954,00€, à qual se aplica a taxa de 45%, conforme artigo 68.º do CIRS.

$$\text{Coleta Total} = 36.967,00\text{€} \times 28,84\% + 11.954,00\text{€} \times 45\% = 10.660,54\text{€} + 5.379,30\text{€} = 16.039,84\text{€}$$

$$\text{Deduções à coleta por retenção na fonte de IRS sobre os rendimentos da Categoria A e da Categoria F} = 5.370,00\text{€} + 3.250,00\text{€} = 8.620,00\text{€}$$

4.2. Regime Contabilidade Organizada

Rendimento Global Total (categoria A e categoria B) = 27.375,00€ + 27.000,00€ = 54.375,00€
Rendimento Coletável da categoria A = 23.271,00€ (ver ponto 2.1.)
Rendimento Coletável da Categoria B = 27.000,00€ (ver ponto 3.2)
Rendimento Coletável Total = 23.271,00€ + 27.000,00€ = 50.271,00€
O rendimento coletável total é dividido em duas partes, uma igual a 36.967,00€, à qual se aplica a taxa de 28,84% e outra, igual ao valor excedente, de 13.304,00€, à qual se aplica a taxa de 45%, conforme o artigo 68.º do CIRS.
Coleta Total = 36.967,00€ x 28,84% + 13.304,00€ x 45% = 10.660,54€ + 5.986,80€ = 16.647,34€
Deduções à coleta por retenção na fonte de IRS sobre os rendimentos da Categoria A e da Categoria F = 5.370,00€ + 3.250,00€ = 8.620,00€

De acordo com o descrito nos pontos 4.1 e 4.2, tendo o sujeito passivo optado pela tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B, tem claramente vantagem na tributação do rendimento empresarial com base na aplicação das regras decorrentes do regime simplificado. A coleta de IRS com a determinação dos rendimentos empresariais pelo regime simplificado é de 16.039,84€, valor inferior à coleta de IRS apurada com a determinação dos rendimentos empresariais com base na contabilidade, 16.647,34€.

Em resumo:

Categoria F	Valor da Coleta de IRS	
Sem opção pelo englobamento	7.560,00€	
Com opção pelo englobamento	6.972,73€	Melhor opção
Categoria A + Categoria F		
Sem opção pelo englobamento	13.189,19€	Melhor opção
Com opção pelo englobamento	16.647,34€	
Categoria B		
Regime Simplificado	6.473,23€	Melhor opção
Regime de Contabilidade Organizada	6.972,73€	
Categoria A + Categoria B		
Regime Simplificado	16.039,84€	Melhor opção
Regime de Contabilidade Organizada	16.647,34€	

É sempre importante referir que ficam abrangidos pelo regime simplificado os sujeitos passivos que, no exercício da sua atividade, não tenham ultrapassado no período de tributação imediatamente anterior um montante anual ilíquido de rendimento da categoria B de 200.000,00€, conforme n.º 2 do artigo 28.º do CIRS. Contudo, o n.º 3 do citado artigo, permite a opção pela determinação dos rendimentos com base na contabilidade.

CAPÍTULO 6 – OBRIGAÇÕES DECLARATIVAS

Neste capítulo iremos apresentar, ainda que de forma resumida, algumas das obrigações declarativas que os sujeitos passivos estão obrigados a cumprir ao longo do ano civil, quando são titulares de rendimentos prediais, tributados no âmbito da categoria F ou da categoria B.

Os sujeitos passivos que obtenham rendimentos prediais e sejam tributados pela categoria F são obrigados a comunicar à AT o contrato de arrendamento pela declaração modelo 2, de seguida são obrigados a emitir os recibos de renda eletrónicos ou caso estejam dispensados emitir a declaração modelo 44, conforme Portaria 98-A/2015.

Comunicação de Contratos de Arrendamento – Declaração Modelo 2

A primeira obrigação declarativa necessária aquando da realização de um contrato de arrendamento é a comunicação do mesmo à AT, através do envio de uma declaração modelo 2. A Portaria n.º 98-A/2015, aprovou a declaração de comunicação de contratos de arrendamento, tal como referido no artigo 1.º é aprovada a declaração modelo 2 do Imposto Selo.

A declaração modelo 2 deve ser apresentada pelo locador ou sublocador, segundo a alínea 1) do artigo 2.º da Portaria n.º 98-A/2015 e o artigo 60.º n.º 1 do CIS, sempre que existe um contrato de arrendamento ou subarrendamento, quando existe alguma alteração nos contratos ou cessação do mesmo e também deve ser apresentada caso exista um contrato de promessa. Quando existe mais que um locador apenas é necessário apresentar uma declaração com a identificação dos restantes locadores, alínea 2) do artigo 2.º da Portaria n.º 98-A/2015.

De acordo com o artigo 3.º n.º 1 da Portaria n.º 98-A/2015, a declaração modelo 2 deve ser comunicada por transmissão eletrónica de dados no Portal das Finanças. Esta comunicação deve ser feita até ao fim do mês seguinte ao início do contrato, segundo o artigo 60.º n.º 2 do CIS.

A liquidação do imposto selo é efetuada pela AT na sequência da comunicação do contrato de arrendamento, modelo 2. No momento da liquidação é emitido um documento único de cobrança que comprova o pagamento do imposto selo, de acordo com ao artigo 4.º da Portaria n.º 98-A/2015. De acordo com o artigo 22.º do CIS, as taxas do imposto

selo estão presentes na Tabela anexa, segundo esta tabela²⁹ a taxa de imposto selo aplicada à comunicação do contrato de arrendamento é de 10%, logo o sujeito passivo paga 10% do valor da renda de imposto selo, para comunicar o contrato de arrendamento na AT.

Emissão de Recibos de Renda Eletrónico e Comunicação Anual de Rendias Recebidas – Declaração Modelo 44

Os sujeitos passivos que auferem rendimentos prediais estão obrigados a emitir recibo de renda eletrónico se cumpridos os requisitos da Portaria n.º 98-A/2015. E, na situação em que estão dispensados, e emitem em papel, ficam obrigados à entrega da modelo 44.

Os recibos de renda eletrónicos, de acordo com o artigo 5.º da Portaria n.º 98-A/2015, são obrigados a serem emitidos pelos sujeitos passivos de IRS. Os titulares de rendimentos da categoria F, são obrigados a emitir os recibos de renda eletrónicos pelas rendas recebidas ou colocadas à disposição, pelos tipos de rendas referidas no artigo 8.º n.º 2 nas alíneas a) a e) do CIRS.

De acordo com o artigo 5.º n.º 2 da Portaria n.º 98-A/2015, ficam dispensados da emissão do recibo de renda eletrónico os sujeitos passivos que não possuam caixa postal eletrónica. Os sujeitos passivos que no ano anterior não tenha obtido rendimentos da categoria F de montante superior a duas vezes o valor do IAS (438,81€) ou, não tenham auferido naquele ano qualquer rendimento ou, prevejam que lhe sejam pagas ou colocadas à disposição rendas não superiores ao limite de duas vezes a IAS.

Segundo o n.º 3 do artigo 5.º da Portaria n.º 98-A/2015, também estão dispensados da emissão do recibo de renda eletrónico os sujeitos passivos titulares de rendimentos da categoria F, que no dia de 31 de dezembro do ano anterior tinham idade igual ou superior a 65 anos. Também estão dispensados os sujeitos passivos que obtenham rendas correspondente aos contratos abrangidos pelo Regime do Arrendamento Rural.

Os sujeitos passivos referidos nas dispensas do n.º 2 e 3 podem optar pela emissão do recibo de renda eletrónico. A partir da primeira emissão deste recibo ficam sujeitos às

²⁹ A Tabela Geral do Imposto Selo, anexa ao Código de Imposto Selo, estipula a verba 2 para o arrendamento e subarrendamento, tal como para as alterações que envolvam o aumento da renda ou revisão das cláusulas contratuais.

regras gerais de emissão eletrónica e devem emitir na mesma data os recibos eletrónicos das rendas auferidas nos meses anteriores do mesmo ano.

A emissão e preenchimento do recibo de renda eletrónico efetua-se no Portal das Finanças, o recibo é emitido em duplicado, em que o original deve ir para o inquilino e o duplicado para o sujeito passivo.

Os sujeitos passivos, referido no n.º 2 e na alínea b) do n.º 3 do artigo 5.º da Portaria n.º 98-A/2015, que estão dispensados da emissão do recibo de renda eletrónico e que também não optaram pela sua emissão, são obrigados a entregar à AT a declaração Modelo 44. Os sujeitos passivos estão dispensados da emissão do recibo de renda eletrónico, mas são obrigados a emitir o recibo de renda, mas neste caso em suporte de papel.

De acordo com o artigo 8.º da Portaria n.º 98-A/2015 e o artigo 115.º n.º 5 alínea a) do CIRS, os rendimentos que devem ser mencionados na declaração Modelo 44 são os havidos como rendas, de acordo o artigo 8.º n.º 2 CIRS, como por exemplo os recebimentos a título de arrendamento, subarrendamento, cedência de uso de prédio ou parte dele ou o aluguer de maquinismos e mobiliário instalados no imóvel. Esta obrigação deve ser cumprida através do Portal das Finanças ou entregue em papel junto a qualquer serviço de finanças.

A declaração Modelo 44, deve ser entregue até ao fim do mês de janeiro de cada ano relativamente às importâncias recebidas no ano anterior, de acordo com o artigo 8.º da Portaria n.º 98-A/2015 e o artigo 115.º n.º 5 alínea b) do CIRS.

Declaração de Rendimentos Modelo 3- IRS

De acordo com o artigo 57.º do CIRS, os sujeitos passivos devem entregar/submeter, anualmente, uma declaração oficial relativa aos rendimentos obtidos no ano anterior, de modo que a AT possa proceder à liquidação do imposto³⁰.

A declaração modelo 3, de acordo com o artigo 60.º n.º 1 do CIRS, deve ser entregue por transmissão eletrónica de 1 de abril a 30 de junho, independentemente de este dia ser dia útil ou não.

A declaração modelo 3 é composta pelo anexo do rosto onde estão referidos os dados do sujeito passivo e do seu agregado familiar caso exista e também é composta pelos anexos

³⁰ Fernandes, M., (2021). *Preenchimento de IRS Modelo 3*. Ordem dos Contabilistas Certificados 2021

correspondentes às diversas categorias de rendimentos. Neste caso vamos fazer referência ao anexo F, ao anexo B e ao anexo C.

O anexo F destina-se a declarar os rendimentos prediais obtidos pelo sujeito passivo. O quadro 3 deste anexo destina-se à identificação do sujeito passivo. No quadro 4 do anexo F são apresentados todos os rendimentos obtidos, este subdivide-se em 4 quadros.

O quadro 4.1 são apresentados os contratos de arrendamento que não beneficiam da redução de taxa de tributação do artigo 72.º CIRS, este quadro destina-se aos rendimentos prediais obtidos em Portugal que não beneficiem da redução de taxa prevista no artigo 72.º do CIRS. Neste quadro também devem estar mencionados os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo, previstos no artigo 41.º do CIRS.

O quadro 4.2 destina-se aos contratos de arrendamento para habitação permanente que beneficiam da redução de taxa de tributação do artigo 72.º CIRS. Este quadro identifica os contratos de arrendamento, de habitação permanente de longa duração, os correspondentes imóveis e os rendimentos obtidos com estes contratos. Também são mencionados neste quadro os gastos suportados pelo sujeito passivo. O quadro 4.2A, é um complemento ao quadro 4.2, e destina-se a completar a informação, dos contratos de arrendamento para habitação permanente que beneficiam da redução de taxa de tributação do artigo 72.º CIRS, este quadro é de preenchimento obrigatório caso tenham sido declarados rendimentos no quadro 4.2.

Por fim temos o quadro 4.3 que se destina a declarar os rendimentos de contratos de direito real de habitação duradoura, os gastos suportados e pagos e a cessação dos contratos.

Para a matéria estudada anteriormente na categoria F, os quadros que utilizávamos seriam os quadros 4.1, 4.2 e 4.2A. Outro quadro importante é o quadro 6F onde é feita a opção pelo englobamento, é neste quadro que o sujeito passivo opta por englobar a categoria F com as restantes categorias de IRS.

O anexo B da declaração de rendimento-IRS, modelo 3, destina-se a declarar os rendimentos empresariais e profissionais da categoria B, neste anexo tributa-se os rendimentos empresariais e profissionais tributados pelo regime simplificado.

O anexo C da modelo 3, destina-se aos rendimentos empresariais e profissionais que são tributados segundo o regime da contabilidade organizada.

Declaração de Retenção na Fonte (IRS, IRC, Imposto Selo)

A Portaria n.º 523/2003 de 4 de julho, aprova o modelo da declaração de pagamento de retenções na fonte de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC) e do imposto selo (IS). As empresas, os inquilinos, que são obrigadas a efetuar a retenção na fonte devem proceder à entrega das importâncias utilizando o modelo da declaração de pagamento de retenções na fonte, a entrega deste modelo deve ser feita por transmissão eletrónica de dados, através do site das finanças.

A declaração de retenção na fonte deve ser entregue e paga, pelo inquilino, até ao dia 20 do mês seguinte àquele a que dizem respeito, de acordo com o artigo 98.º n.º 3 do CIRS. O Ofício Circulado n.º 90024 de 18/01/2017, apresenta a codificação utilizada no IRS e no IRC. Os inquilinos quando emitirem a declaração de retenção na fonte, com o valor de 25% do valor da renda paga ao senhorio, sujeito passivo de Categoria F, tem que escolher o código n.º 104 – Prediais, se o senhorio fosse um sujeito passivo de IRC, o código utilizado seria 201- Prediais.

Declaração Modelo 10 - Rendimentos e retenções – Residentes

O Ofício Circulado n.º 90024 de 18 de janeiro de 2017, refere que a Declaração Modelo 10 foi aprovada pela Portaria n.º 523/2013, de 4 de julho, e esta estipula que os sujeitos passivos obrigados a efetuar retenção na fonte de IRS e de IRC e obrigadas ao pagamento do Imposto Selo, devem entregar as referidas importâncias através do Modelo 10, esta submissão da declaração é feita por transmissão eletrónica dados.

A Portaria n.º 300/2020 de 24 de dezembro aprova o último modelo da Declaração Modelo 10 e as respetivas instruções de preenchimento.

De acordo com o artigo 3.º da referida portaria estão obrigados ao envio da declaração todos os sujeitos passivos de IRS titulares de rendimentos empresariais e profissionais os sujeitos passivos de IRC. Os sujeitos passivos de IRS que não auferem rendimentos profissionais e empresariais também podem estar obrigados ao cumprimento da referida declaração.

O artigo 119.º do CIRS, refere que as entidades devedoras de rendimentos que estejam sujeitos obrigatoriamente a efetuar retenção na fonte são obrigadas a:

- a ter um registo das pessoas credoras desses rendimentos, no qual deve constar o nome, o número fiscal, a data e o valor pago tal como o código utilizado;
- devem entregar ao sujeito passivo, no dia 20 de janeiro de cada ano, um documento comprovativo dos valores devidos no ano anterior;
- entregar à AT uma declaração, referente aos rendimentos pagos ou colocados à disposição e as respetivas retenções na fonte até ao dia 10 de fevereiro de cada ano relativamente ao restantes rendimento do ano anterior.

A declaração modelo 10 apenas abrange as retenções na fonte efetuadas por sujeitos passivos residentes, o procedimento de retenção na fonte permanece inalterado para as retenções na fonte a não residentes, são obrigados à submissão da declaração de retenção na fonte e à entrega da declaração modelo 30, esta destina-se a dar cumprimento à obrigação do artigo 119.º do CIRS, segundo Ofício Circulado n.º 90024 de 18 de janeiro de 2017.

Validação das despesas particulares para dedução no IRS

O Decreto-Lei 198/2012, de 24 de agosto, aprovou um regime que regula a transmissão eletrónica dos elementos das faturas e outros documentos com relevância fiscal, de forma a reforçar o combate à informalidade, à invasão fiscal e de forma a auxiliar os contribuintes a evitar o incumprimento das obrigações fiscais. Pretende-se criar um instrumento eficaz para combater a economia paralela, reduzir a concorrência desleal e promover assim a emissão de fatura por cada transação de forma a reduzir as situações de evasão fiscal ocorridas pela omissão do dever de emitir documento comprovativo da transação.

De forma a diminuir a evasão fiscal, foi criada uma dedução em sede de IRS, que consiste na dedução de uma parte do IVA suportado por qualquer membro do agregado familiar das faturas comunicadas à AT. Procedendo assim este diploma à criação de medidas de controlo para a emissão de faturas e a criação de um benefício fiscal para os adquirentes pessoas singulares. As pessoas singulares sujeitos passivos de IVA, apenas podem beneficiar do incentivo de dedução em sede de IRS, das faturas que dizem respeito a operações realizadas fora do âmbito da sua atividade empresarial ou profissional, de acordo com o artigo 1.º e 2.º do Decreto-Lei 198/2012, de 24 de agosto.

Os sujeitos passivos podem deduzir no IRS as despesas particulares, deduções à coleta, relacionadas com as despesas com a saúde, a educação, despesas gerais familiares,

despesas com a habitação e o lar, o sujeito passivo tem que validar as faturas no portal das finanças, por via eletrónica, até ao dia 25 de fevereiro do ano seguinte ao da emissão da fatura, artigo 78.º-B n.º 5 do CIRS. De acordo com o artigo 78.º-B n.º 5 do CIRS, o valor das deduções à coleta é apurado pela Autoridade Tributária de acordo com as faturas comunicadas, por via eletrónica.

Quando o sujeito passivo auferir rendimentos da categoria B, e obtém despesas da referida atividade que exerce, ao validar as faturas tem que selecionar as despesas de nível particular e referir quais as despesas que dizem respeito à atividade empresarial e profissional.

Os sujeitos passivos para poderem beneficiar da dedução das despesas no seu IRS, tem de exigir ao emitente da fatura a inclusão do número de identificação fiscal na fatura, NIF, caso não solicitem o NIF nas faturas os sujeitos passivos podem comunicarem à Autoridade Tributária e Aduaneira as faturas utilizando o código de barras bidimensional (Code QR) ou o código único de documento, de acordo com o n.º 3 do artigo 78.º-B do CIRS.

Declaração de Início de Atividade, Declaração de Alterações ou de Cessação

Antes de iniciar qualquer atividade comercial ou profissional, suscetível de produzir rendimentos da categoria B ou rendimentos de IRC, o sujeito passivo deve apresentar a declaração de início de atividade nos serviços de finanças, através do impresso de modelo oficial. Sempre que acha alguma alteração de qualquer um dos elementos presentes na declaração de início de atividade o sujeito passivo deve no prazo de 15 dias a contar da alteração entregar a declaração de alterações, através do impresso de modelo oficial.

Caso o sujeito passivo decida encerrar a atividade, deve no prazo de 30 dias a contar da data de cessação entregar a declaração de cessação ao serviço de finanças, no impresso de modelo oficial³¹.

³¹ De acordo com o artigo 112.º do CIRS.

CONCLUSÕES

Da análise do regime de tributação dos rendimentos prediais em Portugal, concluímos, em síntese o seguinte.

Os rendimentos prediais obtidos por um sujeito passivo singular podem ser tributados pela categoria F e pela categoria B do IRS. Na categoria F o sujeito passivo tem a possibilidade de optar por englobar os rendimentos auferidos, caso opte é tributado pelas taxas gerais do artigo 68.º do CIRS e, se não optar, é pela taxa autónoma do artigo 72.º do CIRS, de 28%. Caso o sujeito passivo aufera rendimentos da categoria A e da categoria F também existe a opção de englobar os rendimentos auferidos.

O sujeito passivo que exerce atividade em nome individual, tributado pela categoria B, não pode optar pelo englobamento dos rendimentos auferidos, uma vez que o englobamento dos mesmos é obrigatório, logo é sempre tributado, conjuntamente com os restantes rendimentos obtidos, pelas taxas do artigo 68.º do CIRS. A principal diferença na categoria B é se a determinação dos rendimentos é feita com base nas regras do regime simplificado, onde neste caso se aplica o coeficiente de 0,95 ao rendimento líquido, ou com base no regime da contabilidade.

Existem mais algumas diferenças significativas entre ser tributado pela categoria F e pela categoria B tais como: na categoria F só se tributa as rendas recebidas enquanto na categoria B as rendas tributadas são as que resultam do contrato de arrendamento quer estas sejam recebidas ou não. Por sua vez, na categoria B é necessário a afetação dos imóveis à atividade exercida de arrendamento. Se o sujeito passivo optar pelo regime de contabilidade é obrigado a ter um contabilista certificado. O sujeito passivo para ser tributado na categoria B tem que abrir atividade nas finanças com o CAE 68200.

Na categoria F para declarar os rendimentos o sujeito passivo tem que emitir um recibo de renda eletrónico no site da Autoridade Tributária e Aduaneira enquanto na categoria B o sujeito passivo deve emitir as faturas e os recibos através de um programa de faturação certificado pela AT. No regime simplificado ainda existe a possibilidade de o sujeito passivo caso não ultrapasse os 50 mil euros de volume de negócios no ano anterior ficar dispensado do programa de faturação certificado e emitir faturas através de documentos impressos em tipográficas autorizadas, as chamadas faturas manuais, as quais estão a cair em desuso.

Analisando o exemplo prático do Capítulo 5 e o quadro resumo apresentado, caso o sujeito passivo obtenha apenas rendimentos prediais, a melhor opção será o sujeito passivo exercer atividade nome individual e ser tributado pelo regime simplificado da categoria B. Caso obtenha rendimentos do trabalho dependente e rendimentos prediais, a melhor opção é ser tributado pela categoria A, nos rendimentos de trabalho dependente, e pela categoria F nos rendimentos prediais e não exercer a opção pelo englobamento.

Contudo, temos sempre que concluir que as opções oferecidas na legislação portuguesa para a tributação dos rendimentos prediais devem ser analisadas em função, por exemplo, da totalidade dos rendimentos obtidos pelo sujeito passivo ou agregado familiar. Como sabemos, a opção pelo englobamento dos rendimentos prediais englobados na categoria F não será de exercer se a taxa efetiva de tributação para os restantes rendimentos for superior a 28%. Ainda, a opção pela tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B, e não da categoria F, requer um conjunto adicional de obrigações acessórias associadas ao exercício de uma atividade económica, o arrendamento, e que devem ser ponderadas pelo sujeito passivo.

Para investigação futura seria interessante alargar o estudo da análise da tributação dos rendimentos prediais na esfera de outros impostos, como por exemplo do IRC e do IVA, realizando um estudo comparativo entre o IRS e o IRC de forma a analisar qual seria a forma mais vantajosa de tributar os rendimentos prediais auferidos por um sujeito passivo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abreu, J. (2016). *Curso de Direito Comercial (Introdução, Atos de comércio, Comerciantes, Empresas, Sinais distintivos)*, 10ª Edição, Volume I. Coimbra: Almedina
- Faturação de sujeito passivo de IRS – PT 23443 – Faturação de sujeito passivo de IRS de 30-09-2019 OCC In: <https://www.occ.pt/pt/noticias/faturacao-de-sujeito-passivo-de-irs/>
- Fernandes, M., (2020). *Preenchimento de IRS Modelo 3*. Ordem dos Contabilistas Certificados 2020
- Fernandes, M., (2021). *Preenchimento de IRS Modelo 3*. Ordem dos Contabilistas Certificados, 2021
- NUTS - <https://www.pordata.pt/O+que+sao+NUTS>
- INE. (2021). Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local – dados provisórios 1º trimestre 2021 – Lisboa e Porto com redução do valor das rendas face ao trimestre homólogo. Lisboa, Portugal: INE, Instituto Nacional de Estatística.
- INE. (28 de setembro de 2021). Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local – dados 2º trimestre 2021 – Renda mediana dos novos contratos de arrendamento aumentou 11,5%. Lisboa, Portugal: INE, Instituto Nacional de Estatística.
- INE. (29 de junho de 2021). Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local – dados provisórios 1º trimestre – Lisboa e Porto com redução do valor das rendas face ao trimestre homólogo. 2021. Lisboa, Portugal: INE, Instituto Nacional de Estatística.
- Marques, P. (2021). Eliminação das Mais-Valias na (Des)Afetação De Imóveis a Atividade Empresarial ou Profissional. In: <https://paulomarques-saberfazer-fazersaber.blogs.sapo.pt/eliminacao-das-mais-valias-na-47980>
- Morais, R. (2014). *Sobre o IRS*, 3ª Edição. Coimbra: Almedina
- Norma Contabilística de Relato Financeiro 11 - Propriedades de Investimento
- Norma Contabilística de Relato Financeiro 9 – Locações
- Parecer técnico n.º 23474, de 07-10-2019, emitido pela OCC, in: <https://www.occ.pt/pt/noticias/arrendamento-urbano/>
- Pereira, Liliana (2016) Manuel de OCC, Lisboa

QR Code de 23-11-2021 OCC, In: <https://www.occ.pt/pt/noticias/qr-code-2-2/>

Sousa A. e Silva A. As tributações autónomas no sistema fiscal Português- OCC In: https://www.occ.pt/dtrab/trabalhos/xviicica/finais_site/246.pdf

Doutrina administrativa in: www.portaldasfinancas.gov.pt

Ofício Circulado n.º 20217, de 5 fevereiro, do gabinete da subdiretora-geral do IR e das relações internacionais

Ofício-circulado 20.180/2015, de 19 agosto, do gabinete da subdiretora do IR e das relações internacionais.

Ofício Circulado 20172, de 28-03-2014 e o Ofício Circulado 20112, de 30-12-2005

Ofício Circulado n.º 90024 de 18 de janeiro de 2017.

Informações Vinculativas in: www.portaldasfinancas.gov.pt

Informação Vinculativa Processo n.º 4074/2017, sancionado por despacho da Subdiretora-Geral do IR, de 2017-12-21

Informação Vinculativa Processo n.º 2729/2018, com despacho concordante da Diretora de Serviço do IRS, de 2018-12-11

Informação Vinculativa Processo n.º 731/2018, despacho com despacho concordante da Subdiretora-Geral do IR, de 2018-12-12

Informação Vinculativa Processo n.º 3930/2017, sancionado por despacho da Subdiretora-Geral do IR, de 2019-07-11

Informação Vinculativa Processo n.º 19426, por despacho de 28-01-2021, da Diretora de Serviço do IVA (por subdelegação)

Jurisprudência in: www.dgsi.pt

Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo (STA), processo 0968/14.0BELLE 01411/15 de 20 de março de 2019

Legislação:

Código Civil

Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis

Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Código do Imposto Selo

Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado

Constituição da República Portuguesa

Decreto-Lei n.º 442-A/88 de 30 de novembro

Decreto-Lei n.º 192/90 de 9 de junho

Decreto-Lei n.º 198/2012 de 24 de agosto

Decreto-lei n.º 1/2020 de 9 de janeiro

Lei Geral Tributária

Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto

Lei n.º 82.-E/2014, de 31 de dezembro

Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro

Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro

Lei n.º 2/2020, de 31 de março

Lei n.º 75.-B/2020 de 31 de dezembro

Portaria n.º 523/2003 de 4 de julho

Portaria n.º 523/2013, de 4 de julho

Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março

Portaria n.º 110/2019 de 12 de abril

Portaria n.º 300/2020 de 24 de dezembro

Sites Web

www.portaldasfinancas.gov.pt: Autoridade Tributaria e Aduaneira

www.cnc.pt: Comissão de Normalização Contabilística

www.occ.pt: Ordem dos Contabilistas Certificados

www.ine.pt: Instituto Nacional de Estatística

A Tributação dos Rendimentos Prediais em Portugal

<https://www.pgdlisboa.pt/home.php>: Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa

<https://www.pordata.pt/>: Pordata – Base de Dados Portugal Contemporâneo

<https://dre.pt/dre/home>: Diário da República Eletrónico

