

RATIO LEGIS a SUL**Registo nas Finanças de Contratos de Arrendamento****Por Carla Lima**

O Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, através do [Despacho n.º 3/2015 – XXI](#), de 30 de novembro, decidiu prorrogar por mais um mês, até ao final de Dezembro, o prazo limite para o registo eletrónico de contratos de arrendamento e para a emissão de recibos eletrónicos por parte dos senhorios.

A obrigatoriedade de comunicação e registo nas finanças do contrato de arrendamento, bem como de subarrendamento e respetivas promessas e das suas alterações e cessação foi instituída pela Lei n.º 82-B/2014

(Orçamento do Estado para 2015), que alterou o artigo 60.º do Código do Imposto do Selo.

Também alterado foi o artigo 115º do Código do IRS de forma a incluir a obrigatoriedade de emissão, por parte dos senhorios, de recibos de renda eletrónicos.

O Portal das Finanças permite, desde 1 de abril, registar os contratos de arrendamento mas só a partir de novembro passava a ser obrigatório (as Finanças concederam esse período para adaptação dos senhorios às novas regras), exceto para quem tenha 65 anos ou mais ou que, no ano anterior, não tenha recebido rendimentos, oriundos de rendas, superiores a 838,44 euros.

Como fazer o registo nas finanças do contrato de arrendamento

A comunicação do contrato deve ser “efetuada até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento”. Para fazer o registo nas finanças do contrato de arrendamento basta aceder ao Portal das finanças e seguir os seguintes passos:

- Escolher: "**Serviços Tributários**" > "**Cidadãos**" > "**Entregar**" > "**Arrendamento**";
- Inserir o NIF e a senha de acesso pessoal;
- Selecionar a opção “Comunicar início de contrato”;
- Preencher os dados do contrato;
- Clicar em “Guardar Rascunho” e confirmar os dados inseridos;
- Verificar a exatidão dos dados e submeter o contrato;
- Guardar a guia de pagamento do Imposto do Selo (10% do valor total da renda).

No momento da submissão da declaração é liquidado o imposto e é emitido, ficando acessível, o documento de cobrança. O declarante pode pagar o imposto até ao final do mês seguinte ao do começo do arrendamento.

Dados do contrato

Ser-lhe-ão pedidos os seguintes dados:

- caraterização do contrato;
- tipo de contrato (arrendamento, subarrendamento ou promessa de arrendamento com entrega de bem locado);
- fim do contrato (habitacional permanente, habitacional não permanente e não habitacional);
- data de início e de termo do contrato de arrendamento;
- NIF dos locadores (senhorios);
- NIF dos Locatários (inquilinos);
- Periodicidade da renda (mensal, por exemplo);
- valor de despesas (se existentes, como o condomínio);
- NIF e nome de terceira pessoa para emitir recibos (opcional).

Prazo

O contrato de arrendamento deve ser comunicado até ao fim do mês posterior ao do início do arrendamento, subarrendamento, das alterações, da cessação ou da disponibilização do bem locado. Não é necessário apresentar um exemplar do contrato nas Finanças.

Contratos anteriores a 1 de abril de 2015

Os contratos anteriores a 1 de abril de 2015 não são de comunicação obrigatória, bastando registar os Elementos Mínimos do Contrato no Portal das Finanças.

Consideram-se Elementos Mínimos do Contrato:

- o NIF do senhorio e do inquilino (sublocador/sublocatário, cedente/cessionário);
- a Identificação Matricial do Imóvel;
- o tipo de contrato (arrendamento/subarrendamento/promessa de arrendamento);
- a finalidade do contrato (habitacional permanente, habitacional não permanente, não habitacional);
- a data de início do contrato;
- o valor da renda;
- a periodicidade da renda.

Incumprimento

Segundo o Regime Geral das Infrações Tributárias (RGIT), o não cumprimento do prazo legal para a comunicação e registo nas finanças do contrato de arrendamento implica para os senhorios o pagamento de uma coima pelo que, o presente adiamento salvaguarda estes das coimas previstas pelo não cumprimento do prazo inicialmente definido, que terminava a 30 de novembro.

Carla Lima

Jurista da Região Sul da Ordem dos Engenheiros