

Imposto do Selo

Obrigatoriedade de comunicação de contratos de arrendamento

Com a aprovação da lei do Orçamento do Estado para 2015 foram introduzidas significativas alterações no sistema de gestão e controlo dos contratos de arrendamento e subarrendamento, mediante reformulação das obrigações declarativas constantes do artigo 60.º do Código do Imposto do Selo.

Esta alteração legislativa, com entrada em vigor no dia 1 de abril de 2015, institui a obrigatoriedade de comunicação à Autoridade Tributária e Aduaneira dos contratos de arrendamento, subarrendamento e respetivas promessas, bem como das suas alterações e cessação.

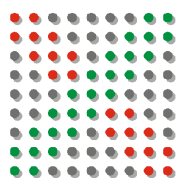
Neste sentido, a AT procedeu à criação de uma nova declaração de modelo oficial - modelo 2 do Imposto do Selo – cuja aprovação se efetuou com a publicação da Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março.

O presente artigo tem por objetivo analisar a nova obrigação declarativa e esclarecer alguns aspetos relacionados com a mesma.

Que contratos têm de ser comunicados à AT?

Por cada contrato de arrendamento ou subarrendamento, respetivas alterações e cessação, bem como contrato promessa com a disponibilização do bem locado, deve ser apresentada uma declaração modelo 2 do Imposto do Selo.

Face ao disposto no n.º 2 do artigo 206.º da Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2015), as alterações introduzidas no artigo 60.º do Código do Imposto do Selo apenas produzem efeitos a partir de



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

1 de abril de 2015, pelo que, em nosso entendimento, esta obrigação aplica-se aos factos acima mencionados que ocorram após essa data.

A AT atribui a cada contrato um número de registo.

Note-se que estão abrangidas pela nova obrigação, as alterações aos contratos, entendendo-se como tal, o aumento de renda, a cessão de posição contratual, a comunicação do início do contrato de arrendamento celebrado na sequência de contrato de promessa com disponibilização do bem locado, e outras alterações.

A quem incumbe a obrigação de efetuar a comunicação?

A declaração modelo 2 deve ser apresentada pelo locador, sublocador ou promitente locador.

Quando se verifique a existência de mais do que um locador, sublocador ou promitente locador (senhorio), a declaração apresentada por um deles, com a identificação dos restantes e das respetivas quotas-partes, dispensa a declaração pelos demais.

Estão nesta situação, designadamente, um bem comum do casal, um imóvel em compropriedade ou uma herança indivisa.

Qual o prazo para efetuar a comunicação dos contratos à AT?

Nos termos do n.º 2 do artigo 60.º do Código do Imposto do Selo, com a redação dada pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro, a comunicação deve ser efetuada até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento ou do subarrendamento, das alterações, da cessação ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado.

Como é feita a comunicação?

A declaração modelo 2 deve ser entregue por transmissão eletrónica de dados no Portal das Finanças, no endereço eletrónico habitual (www.portaldasfinancas.gov.pt).

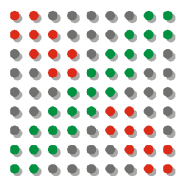
No entanto, alguns sujeitos passivos podem cumprir a obrigação em qualquer serviço de finanças.

Quem pode efetuar a comunicação no Serviço de Finanças?

A obrigação pode ser cumprida num qualquer Serviço de Finanças quando:

- a) Os sujeitos passivos obrigados à comunicação, não possuam, nem estejam obrigados a possuir, caixa postal eletrónica, nos termos do artigo 19.º da Lei Geral Tributária; e cumulativamente, não tenham auferido, no ano anterior, rendimentos da categoria F em montante superior a duas vezes o valor do IAS (€ 838,44) ou, não tendo auferido naquele ano qualquer rendimento desta categoria, prevejam que lhes sejam pagas ou colocadas à disposição rendas em montante não superior àquele limite;
- b) Os sujeitos passivos sejam titulares de rendimentos da categoria F e que tenham, a 31 de dezembro do ano anterior àquele a que respeitam tais rendimentos, idade igual ou superior a 65 anos.

Recorde-se que face ao disposto no n.º 9 do artigo 19.º da Lei Geral Tributária, estão obrigados a possuir caixa postal eletrónica, os sujeitos passivos de IRC com sede ou direção efetiva em território português e os estabelecimentos estáveis de sociedades e outras entidades não residentes, bem como os sujeitos passivos residentes enquadrados no regime normal do IVA.



APECA

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA
DAS EMPRESAS
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO

Caso haja opção nesse sentido pelo sujeito passivo, as obrigações previstas nos n.º 3 e 5 do artigo 6.º do Regime do Arrendamento Rural, estabelecido no Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, podem também ser cumpridas através do modelo 2 em qualquer serviço de finanças.

Como se efetua a liquidação e pagamento do Imposto do Selo do contrato?

A liquidação do imposto do selo, quando devido, é efetuada pela AT na sequência da submissão da declaração modelo 2.

No momento da liquidação do imposto é emitido documento único de cobrança que, certificado pelos meios em uso na rede de cobrança da AT, comprova o pagamento do imposto.