

Rendas antigas

Fisco pode exigir devolução de IRS 20 anos depois

Senhorios que não levem o contrato até ao fim terão de devolver todo o benefício e não há caducidade para a liquidação.

ECONOMIA 14



RENDAS DE LONGA DURAÇÃO

Fisco pode exigir IRS de volta vinte anos depois

O PS vai corrigir a atual lei, impedindo que as reduções de impostos nos arrendamentos de longa duração se apliquem às rendas comerciais. De caminho, estipula que senhorios que não levem o contrato ao fim terão de devolver todo o benefício e que não há caducidade para a liquidação.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Nem que seja daqui a 20 anos, a Autoridade Tributária poderá sempre exigir a um senhorio o IRS que este deixou de suportar por ter assinado um contrato de arrendamento de longa duração que, afinal, por culpa sua, não foi levado até ao fim. A medida é do PS e consta de uma proposta de alterações apresentada no Parlamento. Basicamente, estipula-se que nestes casos se suspende o prazo de caducidade durante o qual o Fisco pode liquidar um imposto detetado em falta e que em regra é de quatro anos.

A proposta socialista surge no âmbito de uma proposta de lei do Governo que leva a cabo alterações cirúrgicas em vários códigos fiscais. O PS aproveita para avançar com uma alteração ao Código do IRS no sentido de, desde logo, clarificar que a redução de IRS nos contratos de arrendamento de longa duração se aplica apenas às rendas para habitação.

Em causa está a recente alte-

ração ao código do IRS, em vigor desde 1 de janeiro deste ano, segundo a qual os contratos de arrendamento com duração acima dos dois anos beneficiam de uma descida progressiva de IRS que, quando ultrapassarem os 20 anos, poderá fixar-se em apenas 10%. Esta medida foi aprovada no Parlamento no final do ano passado no âmbito de um pacote de medidas para o arrendamento habitacional. No entanto, a versão final do diploma, que resultou de um acordo entre o PS e o PSD, acabaria por não aparecer com qualquer referência à habitação, estabelecendo apenas que a redução do IRS se aplica "aos rendimentos prediais de contratos de arrendamento" em geral.

Obrigados a devolver IRS se contrato não for até ao fim

O PS, e também o PSD, já tinham vindo dizer que o espírito do legislador foi sempre o de apenas serem abrangidos os arrendamentos para habitação e a clarificação surge agora. Na mesma proposta de alteração, os socialistas deixam também claro o que acontecerá aos senhorios que assinem contratos de arrendamento de longa duração, mas não os levem até ao fim. Deste modo, sempre que os contratos de arrendamento em causa "cessem os seus efeitos antes de decorridos os prazos de duração dos mesmos ou das suas renovações, por motivo imputável ao senhorio, extingue-se o direito às reduções da taxa aí previstas, com efeitos desde o início do contrato ou renovação".

Assim, se, por exemplo, um proprietário firmou um contrato a 20 anos, mas depois, a meio do contrato, decidiu mandar o inquilino embora sem uma justa causa para o fazer, terá de devolver ao Estado o valor do IRS que deixou



Marilene Alves

Neste caso, não se aplica o prazo de caducidade de quatro anos previsto na lei geral.

de pagar nos cinco anos em que beneficiou da redução, acrescidos de juros compensatórios. "No ano da cessação do contrato, [o senhorio deverá] proceder à declaração desse facto para efeitos de regularização da diferença entre o montante do imposto que foi pago em cada ano e aquele que deveria ter sido pago, acrescida de juros compensatórios", prevê a proposta do PS.

Na prática, "se o arrendamen-

to iniciado em 2020 cessar por motivo imputável ao senhorio em 2040 (sendo que o contrato terminava em 2045), então o senhorio é obrigado a pagar a diferença do imposto "poupado" nesses anos todos, ou seja, entre o ano de 2020 até 2040", explica Joaquim Pedro Lampreia, advogado e fiscalista.

Mas, e se o proprietário em causa não informar o Fisco da cessação do contrato? Nesse caso, e

Menos IRS para contratos longos

Com a lei publicada em janeiro deste ano, os contratos de arrendamento no mercado livre passaram a ter direito a reduções na taxa autónoma dos rendimentos prediais, fixada nos 28%. Assim, para os contratos de arrendamento para habitação a dois anos serão menos dois pontos percentuais, corte que se repetirá a cada renovação até aos 14%. Se a opção for pelos cinco anos de contrato, então a redução será de cinco pontos percentuais, seguida de outro tanto em cada renovação e de novo até aos 14%. Para contratos de dez anos, a redução será imediata para os 14% e se o proprietário e inquilino quiserem ir até aos 20 anos ou mais (até um máximo de 30), então a taxa de IRS será de apenas 10%. Para beneficiar destes descontos, os proprietários terão de ter declarado os seus contratos às Finanças e de poder fazer prova deles (caso os não tenham reduzido a escrito), bem como do pagamento do respetivo imposto do selo.

de acordo com a proposta do PS, fica já assente que se suspende o prazo de caducidade do direito à liquidação de imposto" que, de acordo com o que está previsto na lei geral tributária é, em regra, de quatro anos.

A proposta de lei do Governo e as propostas de alteração entre tanto apresentadas, deverão, previsivelmente, ser votadas na Assembleia da República durante a próxima semana. ■



O senhorio é obrigado a pagar a diferença do imposto 'poupado' nesses anos todos.

JOAQUIM PEDRO LAMPREIA
Advogado e fiscalista