

Senhorio: saiba como são tributadas (e declaradas) as rendas no IRS

Arrendar um imóvel acarreta obrigações em IRS, por exemplo, declarar as rendas recebidas e pagar o respetivo imposto. Saiba, neste artigo, o essencial para cumprir estes deveres sem falhas.

Artigo atualizado a **09-06-2022**

Em sede de IRS, as rendas são consideradas rendimentos da categoria F, também conhecidos como rendimentos prediais. Assim, o mais comum é serem tributadas e declaradas pelas regras da própria categoria, ou seja pela categoria F.

No entanto, as rendas também podem ser tributadas e declaradas pela categoria B, que abarca os rendimentos empresariais e profissionais. Confuso? Neste texto esclarecemos o que envolve cada uma destas opções.

Tributação e declaração das rendas no IRS

CATEGORIA F

Só pode ser tributado pela categoria F se tiver comunicado o contrato de arrendamento à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e emitido recibos de renda eletrónicos. Ambos os procedimentos são realizados no Portal das Finanças, salvo exceções previstas na lei.

Qual o valor das rendas sujeito a IRS?

Pela categoria F, o valor das rendas sobre o qual incide o IRS calcula-se deduzindo ao valor anual das rendas as despesas relacionadas com o arrendamento (ver exemplo abaixo). E quais são esses gastos? São várias as despesas que pode deduzir, nomeadamente:

- Quotas do condomínio;
- Comissão imobiliária (caso tenha recorrido a este serviço para arrendar o imóvel);
- Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
- Seguro contra incêndio obrigatório. Excluem-se os seguros multirriscos habitação;
- Obras de conservação e manutenção que tenha suportado nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento. Isto desde que, entretanto, tenha utilizado o imóvel para outro fim diferente do arrendamento. Excluem-se as obras de valorização

do imóvel, como construção de uma piscina, por exemplo;

- Certificado energético.

Tome nota

As despesas dedutíveis devem estar devidamente comprovadas, nomeadamente através de fatura ou fatura-recibo.

Exemplo

Em 2021, a Rita recebeu 7 000 euros de rendas de uma casa arrendada em relação à qual suportou 1 000 euros de despesas. Pela categoria F, o valor das rendas sujeito a IRS será assim de 6 000 euros (7 000 euros – 1 000 euros).

Qual é a taxa?

A taxa de IRS a aplicar ao valor das rendas, depois de deduzidas as despesas, depende do regime de tributação que escolher. Tem duas opções: tributação autónoma e tributação por englobamento.

- **Tributação autónoma**

O valor das rendas sujeito a imposto é tributado autonomamente (ou seja, separado dos restantes rendimentos), à taxa especial de 28%. Todavia, no caso de rendas de contratos de arrendamento com duração superior ou igual a dois anos, esta taxa é mais reduzida. Quanto maior o prazo do contrato de arrendamento, menor a taxa. No máximo, a taxa pode descer em 18 pontos percentuais, até 10%.

- **Tributação por englobamento**

Aqui, o valor das rendas sujeito a imposto é tributado em conjunto com os restantes rendimentos englobados (por exemplo, salários e pensões), às taxas gerais, que vão de 14,5% a 48%, consoante o escalão de IRS.

Quanto mais elevado o rendimento total (salários, rendas, etc.), maior o escalão e, consequentemente, mais alta a taxa.

A tributação por englobamento das rendas pode compensar se, após esta operação, ficar posicionado, no máximo, no segundo escalão da tabela do IRS.

Também pode ser vantajoso englobar, se tiver prejuízos. Isto é, se as despesas que suportou com o arrendamento tiverem sido superiores às rendas que recebeu. Por exemplo, por motivo de obras ou falta de pagamento de rendas.

Nesse caso, pode deduzir os prejuízos nos seis anos seguintes a eventuais rendas.

Em que anexo se declaram as rendas?

Se pretende que as rendas sejam tributadas pela categoria F, deve declará-las no anexo F.

Como se preenche o anexo F?

Para declarar as rendas no anexo F siga os seguintes passos:

Quadro 2

No campo "01", insira o ano em que obteve as rendas que está a declarar.;

Quadro 3

Insira o seu NIF no campo "01", relativo ao sujeito passivo A. Se estiver a entregar a declaração de IRS com o seu cônjuge ou unido de facto, insira também o seu NIF, neste caso no campo "02", relativo ao sujeito passivo B. Isto, claro, se no Rosto da declaração de IRS ficou identificado como sujeito passivo A e o seu cônjuge ou unido de facto como sujeito passivo B.

Quadro 4

É neste quadro que deve declarar as rendas que recebeu e identificar o respetivo imóvel.

Preencha o quadro 4.1, se não usufruiu do regime de redução da taxa. Caso tenha direito a esse benefício fiscal, aplicável a partir de 2019 e anos seguintes, preencha o quadro 4.2. Nesse caso, deve preencher também o quadro 4.2A. Aqui, deve fornecer informações complementares sobre o contrato de arrendamento.

Quadro 5

Só deve preencher este quadro se as rendas forem provenientes de um contrato de subarrendamento.

Quadro 6

Quadro 6A

Preencha este quadro se o imóvel que identificou no quadro 4.1 estiver situado numa área de reabilitação urbana ou tiver sido recuperado no âmbito de programas oficiais de reabilitação urbana.

Quadro 6B

O imóvel que declarou no quadro 4.1 foi reconhecido pelo respetivo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural? Nesse caso, deve preencher este quadro.

Quadro 6C

Deve preencher este quadro caso o imóvel que identificou no quadro 4.1 seja rústico e esteja arrendado a entidades ou unidades de gestão florestal.

Quadro 6D

Só deve preencher este quadro se o imóvel que identificou no quadro 4.1 tiver sido arrendado a custos acessíveis.

Quadro 6E

Preencha este quadro se o imóvel que identificou no quadro 4.1 tiver sido subarrendado a custos acessíveis.

Quadro 6F

É neste quadro que deve optar, ou não, pelo englobamento das rendas. Selecione o campo "06" (Sim), se pretende englobar as rendas. Desta forma, as rendas ficarão sujeitas às taxas gerais do IRS. Caso não pretenda optar pelo englobamento, selecione o campo "07" (Não). Nesse caso, as rendas serão tributadas autonomamente, à taxa de 28% (a menos que beneficie de uma redução da taxa).

Quadro 7

Apenas deve preencher este quadro se optou pelo englobamento das rendas e, no ano a que respeita a declaração de IRS, recebeu rendimentos distribuídos de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário ou de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário.

Quadro 8

Quadro 8A

Recebeu rendas de anos anteriores, incluídas nos quadros 4.1, 4.2, 4.3 e 5, e pretende englobá-las? Então, preencha este quadro.

Quadro 8B

Deve preencher este quadro se recebeu rendas de anos anteriores, incluídas nos quadros 4.1, 4.2, 4.3 e 5, e pretende entregar declarações de substituição.

Tome nota

Este quadro só se aplica a rendas em atraso recebidas após 1 de outubro de 2019 e referentes aos cinco anos anteriores ao do seu recebimento. Por exemplo, em 2021, só pode declarar rendas em atraso relativas a 2016, 2017, 2018, 2019 e/ou 2020.

Quadro 9

Preencha este quadro se as rendas incluídas nos quadros 4.1, 4.2 e 4.3 são provenientes de um imóvel sobre o qual incidiu o adicional de IMI (AIMI). Para efetuar o preenchimento consulte a respetiva demonstração de liquidação de IMI.

Insira o valor de AIMI que pagou no campo "9101". Já no campo "9102" insira o Valor Patrimonial Tributário do imóvel em causa.

Quadro 10

Se cessou o contrato de arrendamento e este beneficiou de redução da taxa especial de 28%, preencha este quadro. Proceda de igual forma se o

contrato de arrendamento deixou de estar enquadrado em programas de arrendamento a custos acessíveis.

Quadro 11

Se declarou, neste anexo, rendas em relação às quais efetuou pagamentos por conta de IRS, tem de preencher este quadro.

CATEGORIA B

Para optar pela categoria B deve ter atividade aberta como trabalhador independente e desenvolver a atividade de arrendamento de bens imobiliários (CAE 68200).

É obrigado também a emitir faturas-recibos no Portal das Finanças, os conhecidos recibos verdes, exceto se estiver dispensado.

Por último, deve ainda efetuar descontos para a Segurança Social como trabalhador independente, a menos que esteja isento.

Qual o valor das rendas sujeito a IRS?

Existem duas formas de calcular o valor das rendas sujeito a IRS: pelo regime simplificado ou pela contabilidade organizada. A opção por um destes regimes de tributação é efetuada no momento da abertura ou alteração de atividade.

- **Regime simplificado**

O valor das rendas sujeito a IRS calcula-se multiplicando um coeficiente pelo valor das rendas recebidas, deduzido das despesas suportadas com o arrendamento.

O coeficiente aplicável a rendas de contratos de arrendamento tradicional é de 0,95%.

Exemplo

Em 2021, o Manuel recebeu 10 000 euros de rendas e suportou despesas de 2 000 euros. O valor das rendas sujeito a imposto será assim de 7 600 euros (10 000 euros – 2 000 euros x 0,95).

- **Contabilidade organizada**

O valor das rendas sujeito a imposto (designado por lucro tributável) é determinado pelas regras do IRC, aplicadas às empresas, com as necessárias adaptações ao IRS.

Uma das vantagens da contabilidade organizada, face ao regime simplificado, é a possibilidade de deduzir ao valor das rendas quase todas as despesas relacionadas com o arrendamento, incluindo:

- Mobiliário;
- Depreciações;
- Empréstimos;

- Eletrodomésticos;
- Segurança Social (se não existir isenção);
- Colaboradores contratados.

Outra vantagem é a possibilidade de deduzir prejuízos nos 12 anos seguintes.

No entanto, neste regime, é necessário ter um contabilista certificado.

Qual é a taxa?

As rendas tributadas pelas regras da categoria B ficam sujeitas às taxas gerais do IRS. Tal acontece porque são obrigatoriamente englobadas. Portanto, a taxa pode variar entre 14,5% e 48%, em função do escalão do IRS em que ficar enquadrado.

Em que anexo se declaram as rendas?

Para declarar os rendimentos prediais pela categoria B, deve preencher o anexo B.

Como se preenche o anexo B?

Siga os passos indicados abaixo para preencher o anexo B. Nesta ajuda ao preenchimento, contemplamos as situações mais simples e considerando o regime simplificado. Se o seu caso for complexo, aconselhamos a contratar um especialista.

Quadro 1

Selecione o campo "01" se estiver enquadrado no regime simplificado.

Quadro 2

Selecione o ano a que respeitam os rendimentos.

Quadro 3

Os campos "01" e "02" (no caso de tributação conjunta) devem estar automaticamente preenchidos).

Quadro 3A

No campo "08", insira o Código CAE da sua atividade profissional. É o mesmo que escolheu quando abriu, ou alterou, atividade.

Quadro 3B

Selecione o campo "10" se tiver um local para realizar a sua atividade, por exemplo, um escritório. Se exercer a sua atividade no seu domicílio, assinale o campo "11".

Quadro 3C

Só deve preencher este quadro se reunir as condições para ser tributado pelo regime fiscal de ex-residentes. Nesse caso, no campo "12", insira o ano em que se tornou novamente residente em Portugal.

Quadro 4

Quadro 4A

No campo "410", insira o valor das rendas deduzido das respetivas despesas e encargos.

Quadro 5

Se a totalidade das rendas respeitam a um único inquilino, selecione o campo "01". Nesse caso, pode optar por ser tributado pelas regras da categoria A (trabalho dependente). Para tal, assinale o campo "03". Tome nota, no entanto, que terá de ser tributado pela categoria A durante três anos, ou seja, até 2023.

Quadro 7

Quadro 7A

Só deve preencher este quadro se, no quadro 5, optou pela aplicação das regras da categoria A.

Assim sendo, insira todos os encargos que suportou com o arrendamento.

Quadro 8

Quadro 8A

No ano a que respeitam as rendas, vendeu ou desafetou o imóvel que gerou as rendas da esfera da atividade de arrendamento? Se sim, preencha este quadro.

Se afetou o imóvel à atividade arrendamento, também tem de preencher este quadro.

Quadro 13

Quadro 13B

Se está a entregar uma declaração de IRS relativa a 2021, no campo "1304" insira o valor das rendas que obteve em 2021. Já no campo "1305", insira o valor das rendas que obteve em 2020. Por fim, no campo "1305", insira o valor das rendas que obteve em 2019.

Preencha a zeros os campos "1301", "1302" e "1303".

Quadro 13D

Identifique o imóvel que gerou as rendas que está a declarar e os respetivos gastos.

Quadro 14

Selecione o campo "02", se não encerrou atividade de arrendamento no ano a que respeita a declaração de IRS. Caso contrário, selecione o campo "02" e indique a data de cessação da atividade no campo "03".

Quadro 16

Pagou Adicional ao IMI (AIMI) do imóvel arrendado? Então, tem de preencher este quadro.

Comece por identificar o imóvel, inserindo as informações pedidas. Em seguida, insira o valor que pagou de AIMI no ano a que a declaração diz respeito (neste caso, 2021). Por último, insira o Valor Patrimonial Tributário do imóvel em causa.