

# Contrato de arrendamento: como registar no Portal das Finanças

É senhorio? Explicamos como comunicar o contrato de arrendamento no Portal das Finanças.

Artigo atualizado a **02-06-2022**



Sempre que celebra um contrato de arrendamento, o senhorio tem de comunicá-lo à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT). Para tal, deve submeter a declaração Modelo 2, no Portal das Finanças. Há, no entanto, exceções à obrigatoriedade de transmissão eletrónica de dados da Modelo 2, como explicamos mais à frente.

A comunicação do contrato de arrendamento é uma obrigação fiscal em sede de Imposto do Selo. Desta forma, após a submissão da declaração Modelo 2, a AT emite uma nota de cobrança para o pagamento deste imposto, quando devido.

Se é senhorio, saiba como comunicar o contrato de arrendamento no Portal das Finanças, passo a passo. Mas, antes, conheça alguns aspetos importantes sobre este procedimento.

## Tome nota

Além do contrato de arrendamento, é ainda obrigatório comunicar:

- Contratos de subarrendamento ou de promessa de arrendamento com entrega de bem locado (imóvel);
- Alterações ao contrato (por exemplo, aumento da renda e a cessão de posição contratual);

- Cessação do contrato.

## **Quem deve comunicar o contrato de arrendamento?**

Cabe ao senhorio efetuar essa comunicação, enviando a declaração Modelo 2, via Portal das Finanças.

## **O que fazer se houver mais de um senhorio?**

Nesse caso, basta um dos senhorios apresentar a declaração Modelo 2, identificado os restantes e as respetivas quotas-partes.

## **Qual o prazo para entregar a declaração Modelo 2?**

A entrega da declaração deve ser efetuada até ao fim do mês seguinte ao do início do contrato de arrendamento.

## **Como é efetuada a comunicação do contrato de arrendamento?**

Como explicado antes, a comunicação do contrato de arrendamento realiza-se mediante a entrega da declaração Modelo 2, no Portal das Finanças.

Contudo, alguns senhorios podem apresentar esta declaração num serviço de Finanças, se assim preferirem. É o caso dos senhorios que, no ano anterior, tenham 65 anos ou mais. E ainda daqueles que, no ano anterior, não tenham recebido mais de duas vezes o valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) em rendimentos de rendas. Assim como aqueles que, no ano anterior, não tenham obtido rendimentos de rendas e que, no ano corrente, não prevejam ultrapassar aquele valor. Em 2022, esse limite corresponde a 886,4 euros.

## **Como comunicar o contrato de arrendamento no Portal das Finanças?**

Para comunicar o contrato de arrendamento no Portal das Finanças (a regra) siga os seguintes passos:

### **1.º passo**

Aceda ao Portal das Finanças, em [www.portaldasfinancas.gov.pt/](http://www.portaldasfinancas.gov.pt/), e, depois, escreva "Contratos" no campo de pesquisa.

### **2.º passo**

Nos resultados de pesquisa, escolha a opção "Comunicar início de contrato".

### **3.º passo**

Autentique-se inserindo o seu Número de Identificação Fiscal (NIF) e a senha de acesso. Em alternativa, pode autenticar-se através da Chave Móvel Digital ou do Cartão de Cidadão.

### **4.º passo**

Preencha a declaração Modelo 2, área a área.

#### **Caracterize o contrato**

Comece por atribuir ao contrato de arrendamento uma referência pessoal, por exemplo, "Casa de Alvalade". Desta forma, poderá utilizar esta referência para facilmente emitir recibos ou consultar o contrato.

Ainda nesta área da declaração, selecione o tipo de contrato (neste caso, é "arrendamento") e a finalidade. Insira ainda a data de início e data de termo (se for o caso).

#### **Indique os imóveis**

Selecione o imóvel referente ao contrato de arrendamento.

#### **Indique os locadores (senhorios)**

Depois, insira os dados relativos ao primeiro senhorio, isto é, os seus. O seu NIF deve estar pré-preenchido. Assim sendo, insira a sua quota-parte na renda (1, se não houver mais senhorios) e selecione o benefício ou isenção de que usufrui (se for o caso) e o regime de casamento (se for casado). Se houver mais senhorios, terá de os acrescentar, um a um, clicando no botão "Adicionar outro locador".

#### **Indique os locatários (inquilinos)**

Selecione o país de origem do primeiro inquilino e insira o respetivo NIF. Selecione ainda a opção de retenção na fonte. Se houver mais inquilinos, acrescente-os, um a um, clicando no botão "Adicionar outro locatário".

#### **Renda**

Nesta área, insira o valor da renda. Se a duração do contrato for superior a um mês, indique o valor da renda mensal. Se a duração do contrato for inferior, indique o valor da renda nesse período. Insira ainda o valor da renda máxima, se estiver previsto no contrato. Por fim, selecione a periodicidade da renda.

#### **Observações**

Indique situações específicas referentes ao contrato. Por exemplo, se ficou estabelecido que o inquilino é responsável pelo pagamento do condomínio. Este campo é opcional.

#### **NIF do terceiro autorizado**

Insira o NIF de uma terceira pessoa autorizada a cumprir as obrigações decorrentes do contrato, como o pagamento da renda.  
Este campo é opcional.

### **5.º passo**

Clique em "Guardar Rascunho" e confirme todos os dados;

### **6.º passo**

Depois de se certificar de que a declaração Modelo 2 está corretamente preenchida, submeta-a.

### **7.º passo**

Após a submissão da declaração Modelo 2, a AT emite uma nota de cobrança para o pagamento deste imposto, correspondente a 10% do valor da renda.

Caso existam mais senhorios, também são notificados para efetuar o pagamento do imposto correspondente à sua quota-parte na renda.