



Se a proposta for acolhida pelo Governo, os senhorios vão poder deduzir mais despesas.

Paulo alexandre Coelho

## TRÊS PERGUNTAS A...



MARIANA GOUVEIA DE OLIVEIRA

Associada sénior da Miranda, Correia, Amendoeira e Associados

## O maior problema da AT no arrendamento é a informalidade

As medidas previstas pela comissão para os senhorios são positivas e o Fisco já tem ao seu dispor instrumentos para prevenir abusos.

### A medida de aumento das deduções para os senhorios é positiva?

Considero que o alargamento do leque de gastos dedutíveis na determinação de rendimentos prediais é muito positiva. Por razões várias, entre as quais as dificuldades de fiscalização, até agora, as despesas dedutíveis na determinação dos rendimentos prediais encontravam-se muito limitadas (despesas de manutenção e conservação, IMI e imposto do selo), o que implicava a tributação de valores que não consubstanciavam verdadeira capacidade contributiva.

### Há riscos inerentes ao aumento das deduções? De aumento da fraude, por exemplo?

Uma maior amplitude do leque de gastos dedutíveis potencia o incremento de abusos fiscais sendo provável que alguns contribuintes sejam tentados a deduzir despesas que efectivamente não se relacionam com o imóvel arrendado. Não obstante, tendo em conta os meios de fiscalização actualmente ao dispor da AT, não me parece que essa razão deva obstar a que esta medida seja implementada. O maior problema com que a AT se defronta em matéria de arrendamento é a informalidade (i.e., os contratos de arrendamento não declarados), a qual tem igualmente custos sociais e que só pode ser combatida eficazmente se a tributação dos rendimentos prediais for ajustada.

### A possibilidade de se escolher os rendimentos a englobar é positiva para os senhorios?

Sem dúvida que são favoráveis para os senhorios de baixos rendimentos, que passam a poder englobar os rendimentos prediais sem ter de englobar também outros rendimentos tributados autonomamente, como os juros.

# Proprietários querem mais deduções no IRS

**Arrendamento** Especialistas aplaudem a proposta da comissão de aumentar as deduções dos proprietários com casas arrendadas, mas os senhorios querem abater mais gastos.

Paula Cravina de Sousa  
paula.cravina@economico.pt



A comissão para a reforma do IRS quer alargar as deduções que os senhorios podem fazer no IRS. A proposta é positiva, dizem os fiscalistas ouvidos pelo Diário Económico, mas deve ir mais longe, segundo os proprietários.

A proposta prevê não só um alargamento da dedução das despesas e dos prazos dedutíveis. Assim, a comissão sugere que sejam dedutíveis todos os gastos efectivamente suportados pelos senhorios e que sejam documentalmente comprovados. Esta medida tem, no entanto, excepções: os encargos financeiros, mobiliário, electrodomésticos, artigos de decoração e conforto não poderão ser dedutíveis. Além disso, os proprietários vão poder deduzir os gastos relativos a obras de conservação e manutenção do prédio nos 24 meses anteriores ao arrendamento e não apenas no ano fiscal em causa. Admite-se ainda o alargamento do pra-

zo de dedução de perdas para 12 anos. Os senhorios mantêm também as deduções do IMI, do imposto de selo pago aquando da realização do contrato e das despesas de condomínio.

A fiscalista Serena Cabrita Neto considera a proposta vantajosa para os proprietários, já que “permite deduzir mais encargos

do que aqueles que até agora eram dedutíveis (ao não limitar os encargos àqueles que são de “conservação ou manutenção”). Isto parece, na opinião da especialista “abrir a porta à dedução, por exemplo, de taxas municipais (esgotos e outras aplicáveis), dos certificados energéticos, das apólices de seguros, encargos com pagamento de electricidade, água e outros consumos relativos ao locado e quando suportada pelo senhorio”.

A Associação Nacional de Proprietários ouvida na semana passada pelo Governo e pelo grupo de peritos liderada por Rui Duarte Morais, aplaude as propostas, mas adverte que deveriam ir mais longe. De acordo com o documento entregue à comissão deviam ser dedutíveis “os juros de capitais alheios investidos na aquisição ou beneficiação do bem”. No entanto, Serena Cabrita Neto afirma que “é sempre admitida a hipótese de aceder à tributação pela categoria B, como empresário, em que quem se inscrever no regime da contabilidade organizada pode apurar a matéria colectável como se de uma empresa se

## PRÓS E CONTRAS



### A FAVOR

- Mais deduções e num prazo mais alargado de 24 meses.
- Mantêm-se as deduções do IMI, Imposto de Selo e despesas de condomínio.



### CONTRA

- É exagerada a ampliação para 12 anos do prazo durante o qual é obrigatória a conservação de todos os registos e documentos de suporte.
- O Fisco deverá manter-se alerta para evitar eventuais abusos da lei.