

GUIA PARA SENHORIOS

IRS 2015

2ª FASE

Ainda não entregou o seu IRS porque tem dúvidas relativamente às novas regras? Nós ajudamos!

Visto que este ano há novas regras a ter em conta no momento de preencher a habitual declaração de impostos, disponibilizamos um gui para o ajudar a preencher o seu IRS.

CATEGORIA F

A REGRA GERAL

A categoria F, dos rendimentos prediais tem, como regra geral, uma taxa especial de 28%. Isso significa que o rendimento do agregado ao longo do ano é dividido: as rendas pagam 28% e os outros rendimentos pagam a taxa que lhes corresponda, nos escalões normais do imposto. No entanto, ao optar pelo englobamento, assinalando essa opção na declaração do IRS, todos os rendimentos serão somados e tributados à correspondente taxa de IRS, que será mais alta quanto maior for o rendimento total.



CATEGORIA F

GASTOS QUE PODEM SER DEDUZIDOS

Podem ser deduzidos os seguintes gastos com os imóveis no período do arrendamento: despesas com a conservação e manutenção, condomínio, IMI do ano a que respeita o IRS e demais taxas autárquicas e o imposto do selo dos contratos de arrendamento. São também aceites “outros” gastos, como elevadores, porteiros, limpeza, prémios de seguros do prédio, gastos com imobiliárias ou com advogados, entre outras.

CATEGORIA F

GASTOS QUE NÃO SÃO ACEITES

Ficam de fora os gastos financeiros (por exemplo, os juros, se o prédio tiver sido adquirido com um empréstimo da banca), depreciações (o desgaste do prédio), mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração.



CATEGORIA F

DESPESAS DE DOIS ANOS PODEM SERVIR?

É permitido deduzir despesas realizadas nos 24 meses anteriores ao arrendamento e que respeitem a obras de conservação e manutenção do prédio. Exige-se, contudo, que entre o fim das obras e o início do arrendamento o prédio não tenha sido usado para outro fim que não o do arrendamento. Para os devidos efeitos é necessário indicar na declaração a data de início do arrendamento e a data de início das despesas em causa. Só são aceites os gastos posteriores a 1 de Janeiro de 2015 (entrada em vigor da nova lei).

CATEGORIA B

UMA OPÇÃO QUE OBRIGA AO ENGLOBALAMENTO

Desde 2015 que os senhorios podem optar por ser tributados como empresários em nome individual. Se assim tiverem inscritos nas Finanças, terão agora de preencher o anexo B, para os rendimentos empresariais e profissionais. Neste caso, o englobamento com os outros rendimentos de trabalho ou pensões é obrigatório, aplicando-se taxas progressivas de IRS.



CATEGORIA B

REGIME SIMPLIFICADO

No regime simplificado da categoria B, os rendimentos prediais são inscritos no campo "Resultado positivo de rendimentos prediais". Este resultado positivo corresponde ao valor bruto das rendas menos os encargos com os imóveis, os quais devem ser inscritos no campo "gastos previstos no art.º 42 do CIRS". Os gastos são os mesmos aceites para a categoria F.

CATEGORIA B

CONTABILIDADE ORGANIZADA

Neste caso, o contribuinte é tratado como uma empresa e terá de ter um técnico oficial de contas. O anexo a preencher é o C. As regras são as mesmas do IRC, pelo que tudo o que contribui para os lucros pode ser aceite como custo, sem as restrições da categoria F e do regime simplificado e com um teto de 30% do resultado líquido.



CATEGORIA B

O QUE FAZER SE HOUVER PREJUÍZOS?

Na categoria F, se no ano as despesas forem superiores ao valor das rendas, esse rendimento negativo poderá ser reportado nos seis anos seguintes, exceto se o prédio a que diga respeito não estiver arrendado em pelo menos 36 meses dos cinco anos seguintes (meses seguidos ou interpolados). No regime simplificado o reporte não é possível e na contabilidade organizada estende-se por 12 anos.

IRS CONJUNTO OU SEPARADO?

A partir deste ano, a regra do IRS passou a ser a da tributação em separado, mesmo para casais. Estes, no entanto, podem manter a tributação conjunta, uma opção que deve ser feita logo no início do preenchimento. Se um dos cônjuges tiver rendimentos mais baixos do que o outro, a tributação conjunta pode ser mais vantajosa, por isso convém fazer uma simulação prévia no site das Finanças. Na tributação em separado, e se aparecem ambos como senhorios do prédio arrendado, à partida o Fisco deverá ter dividido os rendimentos entre ambos. Deverão depois fazer o mesmo no que respeita aos custos.



ALOJAMENTO LOCAL

Os proprietários de imóveis que estejam no mercado de arrendamento a turistas, o chamado alojamento local, têm forçosamente de estar já inscritos nas finanças pela Categoria B. Devem agora preencher o anexo B da declaração modelo 3 e não se esquecer de identificar o prédio e indicar o código correspondente à afetação. No regime simplificado e na contabilidade organizada aplicam-se as regras que já vimos para o arrendamento de longa duração. Devem ser inscritos os resultados positivos da atividade, os custos e, em caso de resultado negativo, poderá haver lugar a reportar nos anos seguintes.

GUIA PARA SENHORIOS

IRS 2015

2ª FASE



UWU SOLUTIONS
WWW.UWU.PT
COMERCIAL@UWU.PT
213 030 920

