

eletrónico do Portal das Finanças (www.portaldasfinancas.gov.pt). Apenas é possível solicitar pedidos de anulação de recibos até ao fim do prazo legal para a entrega da declaração de rendimento de IRS respeitante ao ano fiscal do recibo em causa, isto é, até ao dia 16 (dezasseis) de maio do ano seguinte (prazo limite para entrega, pela Internet, das declarações de IRS para os contribuintes que tenham auferido rendimentos prediais).

A anulação do recibo de renda revoga o efeito de quitação do próprio documento e, por conseguinte, são desconsiderados os respetivos efeitos fiscais.

Com a anulação do recibo de renda, a Autoridade Tributária envia uma comunicação ao arrendatário (que efetuou o pagamento da renda em causa) informando-o do sucedido. Esta comunicação será feita por transmissão eletrónica de dados nas situações em que o arrendatário seja titular de caixa postal eletrónica (serviço via CTT) ou que tenha autorizado o envio de correio eletrónico através do Portal das Finanças; ou, nas restantes situações, por via postal.

Ver também: resposta à pergunta 58.

Disposições legais aplicáveis: alínea b) do artigo 1.º e artigo 7.º da Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março.

69

A celebração de contratos de arrendamento de telhados dos prédios também tem de ser comunicada às Finanças?

Sim. Perante um contrato de arrendamento que incide sobre uma parte comum de um prédio constituído sob o regime da propriedade horizontal, os proprietários de cada uma das frações autónomas que o compõem são, simultaneamente, proprietários exclusivos da(s) sua(s) própria(s) fração(ões) e comproprietários das partes comuns do edifício. Nessa medida, a propriedade das partes comuns do edifício – como, por exemplo, telhado, piscina, jardins, elevadores, escadas, entradas e vestíbulos de acesso e utilização comum – é comum, pelo que todos os condóminos, reunidos em Assembleia de Condóminos, podem decidir arrendar a um terceiro o telhado do prédio.

Neste caso em concreto, e tendo sido regularmente deliberado pela Assembleia de Condóminos, o arrendamento do telhado, cabe ao administrador do condomínio executar tal decisão e, por essa via, praticar todos os atos necessários para o efeito, nomeadamente assinatura do contrato e cumprimento das respetivas obrigações fiscais – entrega da

Declaração Modelo 2 do IS, relativa à comunicação à Autoridade Tributária da celebração de contratos de arrendamento.

Para realizar tal comunicação fiscal, o administrador deve munir-se da documentação relativa à celebração do contrato: a ata da Assembleia de Condóminos e o próprio contrato de arrendamento.

Esta comunicação deve ser feita pelo administrador do condomínio até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento.

Com esta comunicação, a Autoridade Tributária procederá à liquidação do imposto de selo devido pela feitura do contrato, emitindo o respetivo documento único de cobrança no valor correspondente a 10% do valor da renda mensal estabelecida pelas partes no contrato, cujo pagamento é da responsabilidade do condomínio.

Ver também: respostas às perguntas 4, 55 e 70.

Disposições legais aplicáveis: n.º 1 do artigo 1405.º, artigo 1420.º, alínea b) do n.º 1 do artigo 1421.º, artigo 1430.º e alíneas h) e i) do 1436.º do Código Civil, artigo 60.º do CIS, Verba 2 da Tabela Geral do IS, alínea a) do artigo 1.º, n.º 1 do artigo 2.º e artigo 4.º da Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março.

Os condomínios estão obrigados à emissão de recibos de renda eletrónicos relativos à cedência das partes comuns do prédio?

Sim. É sobre o próprio condomínio do prédio em causa – composto por todos os condóminos proprietários, em exclusivo, das frações autónomas e comproprietários das partes comuns do edifício – que recai esta obrigação legal. Será o administrador do condomínio, devidamente eleito em Assembleia de Condóminos, e com poderes estabelecidos em ata, que caberá esta representação dos direitos e obrigações comuns. Assim, é a ele que lhe compete a emissão dos recibos de renda eletrónicos relativos às rendas provenientes do arrendamento das partes comuns do prédio. A titularidade destes rendimentos prediais, tocantes à cedência do uso de partes comuns de prédios sujeitos ao regime da propriedade horizontal, pertence a cada um dos condóminos, proprietários das frações autónomas existentes, na exata proporção da quota-parte da referida fração no valor total do prédio, expressa em percentagem ou per milagem, e que se encontra fixada no documento que instituiu a propriedade horizontal.

Ver também: respostas às perguntas 4, 58 e 69.

Disposições legais aplicáveis: artigo 1403.º, n.º 1 do artigo 1405.º, artigos 1420.º, 1421.º, 1430.º e alíneas h) e i) do artigo 1436.º do Código Civil, alínea e) do n.º 2 do artigo 8.º, artigo 19.º e alínea b) do n.º 5 do artigo 115.º do CIRS, alínea b) do artigo 1.º, artigos 5.º e 6.º da Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março.

70