

Ano dos rendimentos

Até 2014 inclusive

Assunto

DIVERGÊNCIA D64- DESPESAS PRÉDIOS ARRENDADOS

INFORMAÇÃO ADICIONAL

Existe uma divergência entre os valores que indicou na sua declaração modelo 3 de IRS e os constantes da base de dados da AT.

INFORMAÇÃO RELEVANTE

Na coluna destinada às despesas suportadas durante o ano a que respeita a declaração devem indicar-se, por cada imóvel, os valores despendidos, quando devidamente documentadas por faturas emitidas com todos os requisitos necessários e que demonstre de forma inequívoca a conexão do montante pago com o imóvel, com:

Despesas dedutíveis:

- Despesas de manutenção:

- energia e manutenção dos elevadores, escadas rolantes e monta-cargas;
- porteiros;
- energia para iluminação, aquecimento ou climatização central;
- administração da propriedade horizontal;
- limpeza;
- prémios de seguros dos prédios.

- Despesas de conservação:

Quanto às despesas de conservação, muito embora o art.º 41.º não as especifique, deverão ser consideradas todas aquelas despesas que for necessário efetuar e suportar, para manter o estado do prédio e que não sejam enquadráveis na alínea a) daquele artigo, ou seja no conceito de despesas de manutenção.

Assim, podemos considerar como obras de conservação, a cargo do senhorio, as obras de reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências e todas as intervenções que se destinem a manter ou repor o prédio com um nível de habitabilidade idêntico ao existente à data da celebração do contrato e os impostos pelos regulamentos gerais ou locais aplicáveis, para lhe conferir as características habitacionais existentes ao tempo da concessão da licença de utilização. Em geral, são as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração.

- Despesas de Condomínio:

No caso de arrendamento de fracções autónomas de um prédio em regime de propriedade horizontal, poderão ser deduzidos todos os encargos que, nos termos da lei civil, o condómino deva suportar e se encontrem documentalmente comprovados (por exemplo, o seguro de incêndio e as quotas anuais para o condomínio).

- Taxas autárquicas:

São exemplo deste tipo de despesa a taxa de esgotos e a taxa de saneamento (lixo).

- Imposto Municipal s/ Imóveis:

O imposto a declarar é apenas o que incidiu sobre o valor do prédio ou parte do prédio arrendado.

O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios situados em território português. O IMI que incide sobre os prédios arrendados é dedutível para apuramento do rendimento líquido desta categoria, nos termos do artigo 41.º do CIRS.

O IMI a deduzir é sempre o suportado no ano a que os rendimentos respeitam, ou seja, por exemplo, na declaração rendimentos do ano de 2012, o IMI a deduzir é o pago em 2012, com referência ao ano de 2011.

Despesas não dedutíveis

- Não são dedutíveis:

- Obras de construção que alterem a estrutura do imóvel;
- Aquisição de mobiliário para o imóvel arrendado;
- Instalação de equipamento de ar condicionado;
- Obras de valorização do imóvel (por exemplo, instalação de sistema de rega automática num terreno arrendado).

Na sublocação não haverá lugar a qualquer dedução (n.º 3 do 41.º do CIRS).

O QUE FAZER?

Após confirmar valores e no caso de entender que os mesmos se encontram corretos: Deve levar todos os documentos que considerou na declaração MOD 3. Pode evitar a deslocação ao Serviço de Finanças, respondendo à divergência no Portal das Finanças procedendo do seguinte modo:

[Serviços Tributários / Cidadãos / Consultar / Divergências.](#)

Se, após verificar os valores:

- Entender que os mesmos se encontram corretos:
 - Pode anexar os documentos justificativos dos valores das despesas declaradas na declaração Mod. 3.
 - Se se dirigir ao atendimento presencial, deve levar os mesmos documentos.
- Detetar lapsos ou omissões de preenchimento:
 - Deve proceder à substituição da declaração entregue, através do Portal das Finanças, indicando os valores dos encargos efetivamente suportados e dedutíveis no ano da declaração, no Quadro 4 do Anexo F.
 - Indicar à AT que submeteu uma declaração de substituição corrigindo as inexactidões.

