

## Legislação

### Diploma - Portaria n.º 406/2019, de 20 de dezembro

Estado: vigente

**Resumo:** Aprova o modelo da participação de rendas previsto no n.º 3 do artigo 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, e as correspondentes instruções de preenchimento.

**Publicação:** Diário da República n.º 245/2019, Série I de 2019-12-20, páginas 2 - 10

**Legislação associada:** -

**Histórico de alterações:** - [Portaria n.º 19-A/2020](#), de 24/01

**Nota:** Não dispensa a consulta do [diploma original](#) publicado no Diário da República Eletrónico.

---

## FINANÇAS

Portaria n.º 406/2019, de 20 de dezembro

O artigo 15.º-N do [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, prevê um regime especial para os prédios ou partes de prédios urbanos abrangidos pela avaliação geral, consagrada pela [Lei n.º 60-A/2011](#), de 30 de novembro, que estejam arrendados por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 321-B/90](#), de 15 de outubro, ou por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes da entrada em vigor do [Decreto-Lei n.º 257/95](#), de 30 de setembro.

A [Lei n.º 64/2012](#), de 20 de dezembro, alterou o artigo 15.º-N do [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, permitindo a aplicação desse regime especial aos prédios ou partes de prédios, abrangidos pela referida avaliação geral, cujas rendas sejam atualizadas nos termos do n.º 10 do artigo 33.º da [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro, alterada pela [Lei n.º 31/2012](#), de 14 de agosto, ou com base no rendimento anual bruto corrigido (RABC), nos termos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 35.º ou no n.º 7 do artigo 36.º da mesma lei.

A [Lei n.º 119/2019](#), de 18 de setembro, alterou o artigo 15.º-N do [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, estabelecendo que os sujeitos passivos do IMI que queiram beneficiar deste regime especial devem apresentar, anualmente, uma participação de rendas de que constem o valor da última renda mensal devida e a identificação fiscal do inquilino, acompanhada da participação eletrónica do contrato de arrendamento ou respetivo modelo 2 da AT, ou ainda, na sua falta, por meios de prova idóneos nos termos definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Consequentemente, verificados os pressupostos de aplicação do referido regime especial para os prédios ou partes de prédios urbanos abrangidos pela avaliação geral, sempre que o valor patrimonial tributário atual do prédio ou parte de prédio for superior ao valor que resultar da capitalização da renda ilíquida anual através da aplicação do fator 15, será este último o valor patrimonial tributário relevante para efeitos, exclusivamente, da liquidação do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

A simplificação do procedimento administrativo da participação de rendas justifica que a respetiva apresentação seja concretizada exclusivamente por via eletrónica, através da identificação dos elementos fundamentais à aplicação do regime especial, permitindo a dispensa da entrega dos elementos probatórios.

Atendendo à necessidade de adaptar os sistemas de informação a essa simplificação, procede-se, para o ano de 2019, ao ajustamento do prazo previsto para apresentação da participação de rendas, sem prejuízo para o contribuinte.

A presente portaria aprova o modelo previsto no n.º 3 do artigo 15.º-N do [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, na redação que lhe foi dada pela [Lei n.º 119/2019](#), de 18 de setembro, e regulamenta as condições e os procedimentos necessários à sua apresentação.

Assim, manda o Governo, pelo Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 15.º-N do [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, na sua redação atual, o seguinte:

#### Artigo 1.º

##### **Objeto**

1 - É aprovado o modelo da participação de rendas previsto no n.º 3 do artigo 15.º-N do [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, na sua redação atual, e as correspondentes instruções de preenchimento, em anexo à presente portaria.

2 - As instruções de preenchimento da participação de rendas podem ser complementadas por informação a disponibilizar no Portal das Finanças.

#### Artigo 2.º

##### **Participação**

1 - Os sujeitos passivos que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios ou partes de prédios urbanos arrendados por contratos celebrados antes da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 321-B/90](#), de 15 de outubro, ou do [Decreto-Lei n.º 257/95](#), de 30 de setembro, e abrangidos pela avaliação geral da [Lei n.º 60-A/2011](#), de 30 de novembro, devem apresentar, anualmente, a participação de rendas mencionada no artigo anterior.

2 - Nas situações de prédios ou parte de prédios arrendados que possuam, na matriz predial, o averbamento do direito de comunhão conjugal, a participação de rendas pode ser apresentada apenas por um dos cônjuges contitulares, indicando a totalidade das rendas, ficando o outro dispensado de o fazer.

3 - As heranças indivisas apresentam a participação de rendas através do cabeça-de-casal.

4 - A participação de rendas pode ser apresentada por entidades representantes dos proprietários, usufrutuários ou superficiários dos prédios ou partes de prédios urbanos arrendados nos termos do n.º 1.

#### Artigo 3.º

##### **Procedimento**

1 - A participação de rendas é enviada exclusivamente por transmissão eletrónica de dados.

2 - Na apresentação da participação de rendas, os sujeitos passivos do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ou as entidades que os representam, observando as instruções de preenchimento, devem:

a) Iniciar a sessão ou efetuar o registo, caso ainda não disponham de senha de acesso, no portal das finanças, no endereço [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt) e aceder ao serviço Arrendamento - Entregar Participação de Rendas;

b) Se não existir participação eletrónica do contrato de arrendamento, adicionar o mesmo através do registo dos elementos informativos mínimos, nomeadamente, quanto ao NIF do inquilino, a data de início do contrato e o valor ilíquido da renda mensal;

c) Identificar o prédio arrendado, nos termos constantes da caderneta predial;

d) Mencionar o valor total da renda ilíquida anual do ano a que respeita a participação de rendas;

e) Identificar, no caso de heranças indivisas, os herdeiros;

f) Mencionar os dados dos documentos que comprovam as rendas ilíquidas relativas aos meses do ano a que respeita a participação;

g) Submeter a participação de rendas sem anomalias.

3 - As participações de rendas consideram-se apresentadas na data da respetiva submissão e podem ser corrigidas ou anuladas dentro do prazo para a sua entrega, sendo aceite aquela que estiver vigente no termo do respetivo prazo.

4 - É dispensada a entrega de documentos comprovativos com a participação de rendas, sem prejuízo da obrigação da sua apresentação sempre que os mesmos sejam solicitados.

5 - A apresentação da participação de rendas nos termos dos números anteriores considera-se efetuada no órgão periférico regional da área do domicílio fiscal do sujeito passivo.

Artigo 4.º

#### **Aplicação do regime especial**

1 - A Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) promove, relativamente a cada prédio ou parte de prédio urbano arrendado, a validação da informação constante da participação de rendas submetida, em respeito pelo disposto no artigo 75.º da Lei Geral Tributária.

2 - A participação de rendas validada determina que, sempre que o valor patrimonial tributário atual do prédio ou parte de prédio for superior ao valor que resulta da capitalização da renda ilíquida anual através da aplicação do fator 15, é este último o valor patrimonial tributário relevante para efeitos, exclusivamente, da liquidação do IMI do ano a que respeita a participação de rendas.

Artigo 5.º

#### **Disposição transitória**

O modelo de participação de rendas aprovado pela presente portaria é utilizado pela primeira vez na participação de rendas relativa ao ano de 2020. (Redação da Portaria n.º 19-A/2020, de 24 de janeiro)

Artigo 6.º

#### **Entrada em vigor**

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

O Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, António Manuel Veiga dos Santos Mendonça Mendes, em 22 de novembro de 2019.

<b>AT</b> autoridade tributária e aduaneira		<b>PARTICIPAÇÃO DE RENDAS</b>						
Artigo 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro								
<b>1</b> Serviço de Finanças	<b>2</b> Data de submissão			<b>3</b> N° da Participação			<b>4</b> Ano	
□□□□	□□□□□□			□□□□□□□□			□□□□	
<b>5</b> Identificação do Sujeito Passivo								
01 NIF		□□□□□□□□□□						
02 Nome		□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□						
<b>6</b> Identificação Matricial do Prédio				<b>7</b> Identificação do Contrato			<b>8</b> Valor da Renda Anual Líquida	<b>9</b> Tipo de Recibo de Renda
Freguesia	Artigo	Fração ou Parte	Quota-Parte	Número	Data de Início do Contrato	NIF do(s) locatário(s)		
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
<b>10</b> Identificação dos Recibos de Renda								
Freguesia	Artigo	Fração ou Parte	Mês da Renda	Tipo	Número	Data	Valor	
<b>11</b> Identificação do Herdeiro								
NIF da Herança Indivisa Titular do Prédio	NIF	Nome				Quota-Parte na Herança Indivisa	Tipo de Recibo de Renda	
<b>12</b> Entidade que procedeu à submissão da Participação de Rendas								
NIF do Sujeito Passivo		NIF do Contabilista Certificado		NIF da Entidade Autorizada				

## PARTICIPAÇÃO DE RENDAS

### INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO

A Participação de Rendas destina-se a permitir a aplicação do regime especial de apuramento do valor patrimonial tributário, para efeitos exclusivamente do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), relativamente aos prédios abrangidos pelo n.º 1 do artigo 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

O regime especial é aplicável se o valor patrimonial tributário a 31 de dezembro do ano a que respeita exceder o valor que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do fator 15.

O presente modelo de Participação de Rendas vigora a partir do ano de 2019.

Devem ser identificados apenas os prédios ou parte de prédios urbanos, abrangidos pela avaliação geral e que estejam arrendados por contrato de arrendamento para habitação, celebrado antes da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou por contrato de arrendamento para fins não habitacionais, celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.

É entregue apenas uma Participação de Rendas, com a identificação de todos os prédios de que o sujeito passivo é titular, aos quais seja aplicável este regime especial.

Quando o prédio tiver mais do que um titular, cada um dos contitulares deve entregar a respetiva Participação de Rendas identificando a sua quota-parte do prédio e as correspondentes rendas recebidas.

Quando da caderneta predial do prédio conste o direito da comunhão conjugal (Tipo de titular: Direito Conjugal) a entrega da Participação de Rendas pode ser efetuada apenas por um dos cônjuges, indicando a totalidade da renda, ficando o outro dispensado de o fazer.

Se estiverem em causa prédios na titularidade de uma herança indivisa, deve a Participação de Rendas ser apresentada pela herança indivisa através do cabeça de casal (utilizando NIF e senha da herança indivisa), identificando todos os herdeiros e as respetivas quotas-partes na herança indivisa.

Salienta-se que este regime não é aplicável, prevalecendo, para todos os efeitos, o valor patrimonial tributário determinado na avaliação geral, nas situações previstas nas alíneas a) a g) do n.º 10 do artigo 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003:

- Falta de apresentação da participação no prazo estabelecido, ou dos elementos previstos nos n.ºs 4 e 5 do artigo 15.º-N, quando solicitados pela AT;
- Não declaração de rendas referentes aos contratos de arrendamento relativos aos prédios em causa, para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas no ano anterior ao ano da participação de rendas;

- Divergência entre a renda participada e a constante daquela declaração;
- Transmissão onerosa ou doação do prédio ou parte do prédio urbano na vigência do contrato;
- Cessação do contrato de arrendamento;
- Atualização da renda nos termos previstos nos artigos 30.º a 37.º ou 50.º a 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, exceto nas situações referidas no n.º 2 do artigo 15.º-N.

A informação constante da Participação de Rendas é sempre da responsabilidade do sujeito passivo.

### **Indicações Gerais**

As presentes instruções devem ser rigorosamente observadas, de forma a evitar erros de preenchimento e dificuldades no tratamento informático.

A Participação de Rendas é entregue exclusivamente por transmissão eletrónica de dados, através do Portal das Finanças ([www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt)) com a autenticação dos dados pessoais (NIF e senha), no prazo previsto no n.º 3 do artigo 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro.

A Participação de Rendas é automaticamente preenchida com a informação dos prédios em que tenha sido aplicado o regime especial no ano anterior.

A Participação de Rendas considera-se apresentada na data em que é submetida, produzindo efeitos relativamente ao IMI do ano a que se reporta.

Apenas é considerada uma Participação de Rendas, para cada ano.

Findo o prazo de entrega, é considerada definitiva a última declaração submetida.

O comprovativo da entrega é obtido no Portal das Finanças, após a participação de rendas ser validada e considerada certa.

Posteriormente à data de entrega via internet, pode a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) solicitar a apresentação dos documentos comprovativos da informação mencionada na Participação de Rendas, nomeadamente:

- Contrato de arrendamento;
- Recibo de renda ou canhoto desse recibo, relativos aos doze meses anteriores à data da apresentação da participação, ou ainda por mapas mensais de cobrança de rendas nos mesmos meses, nos casos em que estas são recebidas por entidades representativas dos proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios arrendados.

## Instruções de preenchimento

**Quadro 1 - Serviço de Finanças:** De preenchimento automático, com o código do Serviço de Finanças da área do domicílio fiscal do sujeito passivo.

**Quadro 2 – Data de submissão:** De preenchimento automático com a data da submissão da Participação de Rendas.

**Quadro 3 – Nº da Participação:** De preenchimento automático com o número atribuído à Participação de Rendas.

**Quadro 4 - Ano:** De preenchimento automático com o ano da Participação de Rendas.

**Quadro 5 - Identificação do Sujeito Passivo:** De preenchimento automático quando efetuada pelo sujeito passivo. Quando a submissão for efetuada por terceiro autorizado, deve ser indicado o NIF do sujeito passivo.

**Quadro 6 - Identificação matricial do prédio:** Destina-se à identificação do(s) prédio(s) arrendado(s). Este quadro será pré-preenchido de acordo com a informação disponível.

Devem ser removidos os prédios pré-preenchidos aos quais não seja aplicável o regime.

Caso o prédio não esteja pré-preenchido e tenha direito à aplicação do regime, deve identificá-lo com a codificação da freguesia, artigo matricial, fração autónoma ou parte do prédio e quota-parte, conforme conste da caderneta predial atualizada.

**Quota-Parte:** Deve ser indicada a quota-parte que, na propriedade, pertence ao sujeito passivo.

A quota-parte deve ser inserida sob o formato numérico de fração (com o limite de 6 algarismos no numerador e no denominador).

Assim, quando exista apenas um proprietário corresponde a 1/1; existindo 3 proprietários com partes iguais corresponde a 1/3.

## Quadro 7 – Identificação do contrato

**Número:** Destina-se à identificação do número da participação eletrónica do contrato de arrendamento.

Caso o contrato, escrito ou verbal, não tenha ainda sido comunicado à Autoridade Tributária e Aduaneira, deve proceder previamente ao registo de elementos mínimos do contrato em “Adicionar Contrato”.

**Data de início do contrato:** Destina-se à indicação da data de início do contrato de arrendamento que se encontre em vigor. Caso desconheça essa data, deve considerar o primeiro dia do mês do início da vigência.

**NIF do(s) locatário(s):** Destina-se à identificação fiscal do locatário (inquilino) do prédio.

**Quadro 8 - Valor da renda anual ilíquida:** Deve ser preenchido com o valor anual ilíquido das rendas recebidas relativamente ao prédio e locatário (inquilino) identificados na mesma linha, no ano a que respeita a Participação de Rendias. Quando o valor anual ilíquido das rendas se reportar a mais do que um locatário (inquilino) deve o referido valor ser repartido.

**Quadro 9 – Tipo de recibo de renda:** Deve ser identificado o tipo de documento emitido, utilizando a seguinte codificação:

**FR** – Fatura-Recibo comunicada no sistema e-fatura

**RE** - Recibo de Renda Eletrónico

**RH** - Documento emitido por Herdeiro de Herança Indivisa

**RM** - Quando se tratar de sujeito passivo de IRS, titular de rendimentos da categoria F, que esteja dispensado e que não tenham optado pela emissão do recibo de renda eletrónico previsto na alínea a) do n.º 5 do artigo 115.º do Código do IRS.

**SM** - Quando se tratar de entidade a que se refere o n.º 7 do artigo 78.º-E do Código do IRS. Encontram-se nestas condições as entidades que não estejam obrigadas a cumprir as obrigações previstas na subalínea i) da alínea b) do n.º 6 do artigo 78.º do Código do IRS (não obrigadas à emissão de fatura, fatura-recibo ou recibo, emitidos nos termos do Código do IVA, ou da alínea a) do n.º 1 do artigo 115.º do Código do IRS), exceto quando tais entidades emitam e comuniquem faturas.

**ME** - Quando o sujeito passivo no ano a que se refere a Participação de Rendias tiver emitido recibo de renda eletrónico e de outro tipo.

Quando o tipo de recibo de renda indicado for exclusivamente **RE** - Recibo de renda eletrónico, fica dispensado de preencher o Quadro 10.

**Quadro 10 – Identificação dos recibos de renda:**

**Identificação Matricial do Prédio:** De preenchimento automático

**Mês da renda:** Destina-se a indicar o mês a que se refere a renda.

**Tipo:** Destina-se à indicação do tipo de documento emitido, utilizando a seguinte codificação:

**FR** - Fatura-Recibo comunicada no sistema e-fatura

**MC** - Mapas mensais de cobrança de rendas nos casos em que estas são recebidas por entidades representativas dos proprietários, usufrutuários ou superficiários

**RE** - Recibo de renda eletrónico

**RM** - Recibo de renda manual



**Número:** Indicar o número do documento emitido, conforme consta do original.

**Data:** Este campo destina-se à indicação da data do recibo ou Fatura-Recibo

**Valor:** Valor ilíquido da renda recebida.

#### **Quadro 11 – Identificação do Herdeiro:**

**NIF da herança indivisa titular do prédio:** De preenchimento automático

**NIF:** Destina-se à identificação fiscal do herdeiro de herança indivisa.

**Quota-Parte na herança indivisa:** Destina-se à identificação da quota-parte na herança indivisa correspondente ao herdeiro. A quota-parte deve ser inserida sob o formato numérico de fração (com o limite de 6 algarismos no numerador e no denominador). Assim, por exemplo: quando existam apenas 3 herdeiros com partes iguais deve preencher-se 1/3.

**Tipo de recibo de renda:** Este campo destina-se à indicação do tipo de documento emitido, utilizando a codificação já referida no campo Tipo do quadro 10.

**Quadro 12 – Entidade que procedeu à submissão da Participação de Rendas:** De preenchimento automático com os elementos identificativos da entidade que efetuou a submissão da Participação de Rendas, autenticada com o NIF e senha no Portal das Finanças.