

Ofício Circulado N.º: **40 107, de 29.04.2015**

Entrada Geral:

N.º Identificação Fiscal (NIF):

Sua Ref.ª:

Técnico:

Subdiretores-Gerais  
Diretores de Serviços  
Diretores de Finanças  
Diretores de Alfândegas  
Chefes das Equipas Multidisciplinares  
Chefes dos Serviços de Finanças  
Coordenadores das Lojas do Cidadão

**Assunto:** COMUNICAÇÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO - VERBA 2 DA TABELA GERAL DO IMPOSTO DO SELO (TGIS) - ALTERAÇÕES AO REGIME

No dia 01 de abril de 2015, entraram em vigor as alterações ao Código do Imposto do Selo (CIS) - artigos 5.º, 8.º, 23.º, 41.º, 42.º, 44.º e 60.º, introduzidas pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2015 (LOE 2015).

Nessa sequência, foram efetuadas significativas alterações no sistema de gestão e controlo dos contratos de arrendamento, até aqui vigente, através da desmaterialização, simplificação e automatização de procedimentos.

Neste contexto, pretende-se com o presente ofício circulado:

Clarificar os efeitos práticos das alterações legislativas, destacando os seus aspetos mais inovadores e estabelecendo uma correspondência entre os procedimentos anteriormente adotados e aqueles que são agora implementados; e,

Definir o enquadramento a aplicar a situações de transição que se venham a verificar, face à ausência de um regime transitório.

## **I – Alteração de Procedimentos<sup>1</sup>**

### **I.1 Comunicação dos contratos (art.º 60.º do CIS):**

Com a entrada em vigor das alterações, passa a ser da exclusiva responsabilidade dos **locadores e sublocadores** comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) os contratos

<sup>1</sup> Consultar o Quadro I que é parte integrante do presente Ofício-Circulado

de arrendamento, subarrendamento e respetivas promessas, bem como as suas alterações e cessação.

Esta comunicação é efetuada até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento, do subarrendamento, das alterações, da cessação ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado, através da **declaração modelo 2 do imposto do Selo**, aprovada pela Portaria nº 98-A/2015, de 31 de março (Portaria).

Com a comunicação dos contratos de arrendamento através da referida declaração, deixa de ser obrigatória a apresentação de um exemplar do contrato, sem prejuízo da sua entrega no serviço de finanças competente caso seja essa a pretensão do respetivo locador/sublocador.

A declaração modelo 2 deve ser entregue por transmissão eletrónica de dados no Portal das Finanças (art.º 3.º, n.º 1 da Portaria).

No entanto, esta obrigação declarativa pode ser cumprida em qualquer serviço de finanças, nos casos em que os sujeitos passivos preencham, **cumulativamente**, os seguintes requisitos (art.º 3.º, n.º 2 e art.º 5.º, n.º 2 da Portaria):

- Não possuam, nem estejam obrigados a possuir, caixa postal eletrónica, nos termos do art.º 19.º da Lei Geral Tributária;
- Não tenham auferido, no ano anterior, rendimentos da categoria F em montante superior a duas vezes o valor do IAS<sup>2</sup> ou, não tendo auferido naquele ano qualquer rendimento desta categoria, prevejam que lhes sejam pagas ou colocadas à disposição rendas em montante não superior àquele limite.

A referida obrigação pode ainda ser cumprida em qualquer serviço de finanças pelos sujeitos passivos que sejam titulares de rendimentos da categoria F e tenham, a 31 de dezembro do ano anterior àquele a que respeitam tais rendimentos, idade igual ou superior a 65 anos (art.º 3.º, n.º 2 e art.º 5.º, n.º 3, b) da Portaria).

Nos casos em que a obrigação pode ser cumprida junto dos Serviços de Finanças e o sujeito passivo não opte pela comunicação por transmissão eletrónica de dados:

---

<sup>2</sup> Em 2014 e 2015 - € 419,22\*2 = € 838,44

- A declaração deverá ser imediatamente recolhida pelos Serviços de Finanças, em *front office*, na aplicação informática na Intranet.
- Excecionalmente e até à entrada em produção da aplicação informática na Intranet, os serviços de finanças deverão aceitar a declaração em suporte papel.

Da mesma forma, no Regime do Arrendamento Rural<sup>3</sup>, por opção do sujeito passivo, as obrigações de entrega do contrato agrícola ou florestal e das respetivas alterações podem ser cumpridas através da declaração modelo 2 em qualquer serviço de finanças. **Esta opção não dispensa a obrigação de apresentação do original do contrato.**

## **I.2 Liquidação e Pagamento do imposto**

O sujeito passivo de imposto é sempre o **locador** ou o **sublocador**<sup>4</sup> (art.º 2.º, n.º 1, alínea g) do CIS).

A obrigação tributária nasce na data do início do arrendamento, subarrendamento, das alterações com aumento de renda, ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado<sup>5</sup> (art.º 5.º, n.º 1, alínea v) do CIS).

O imposto é liquidado pela AT com base na declaração modelo 2 e na sequência da sua submissão por transmissão eletrónica de dados ou da sua recolha por parte dos Serviços de Finanças (art.º 23.º, n.º 8 do CIS e art.º 4.º, n.º 1, da Portaria).

Nos casos em que o sujeito passivo **é o declarante**, é imediatamente liquidado o imposto e emitido documento único de cobrança (DUC), o qual deve ser pago até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento, do subarrendamento, das alterações ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado (art.º 4.º, n.º 2, da Portaria e art.º 44.º, n.º 6 do CIS).

Nos casos em que o sujeito passivo **não é o declarante**, bem como nas situações em que não seja possível liquidar o imposto de imediato, será emitido centralmente um DUC que será notificado ao sujeito passivo para pagamento no prazo de 30 dias (art.º 44.º, n.º 3 do CIS).

<sup>3</sup> N.ºs 3 e 5 do art.º 6.º do DL n.º 294/2009, de 13 de outubro.

<sup>4</sup> Independentemente de se tratar de um particular, de uma pessoa coletiva ou de uma pessoa singular no exercício de uma atividade de comércio, indústria ou prestação de serviços e de o contrato ser apresentado, para quaisquer efeitos, junto das entidades previstas na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º do CIS.

<sup>5</sup> Idem



Em qualquer dos casos, sempre que o imposto deva ser liquidado com base na declaração modelo 2, deixa de ser utilizada a Declaração de Retenções de IRS/IRC e do Imposto do Selo (guia multi imposto) para esse efeito (entrega do imposto do Selo da verba 2 da TGIS).

No contrato não deve ser efetuada qualquer menção ao valor do imposto e à data da liquidação (art.º 23.º, n.º 6 do CIS). A prova da comunicação do contrato à AT será efetuada por meio da exibição de um comprovativo a obter no Portal das Finanças após a submissão da declaração modelo 2 ou no serviço de finanças após a sua apresentação.

Sempre que haja lugar a qualquer isenção a mesma deve ser indicada no campo 25 da declaração modelo 2.

## **II – Aplicação da lei no tempo<sup>6</sup>**

O novo regime de tributação pela verba 2 da TGIS, instituído pela LOE 2015, aplica-se aos contratos de arrendamento, subarrendamento, respetivas promessas com disponibilização do bem locado, bem como suas alterações e cessação, cujo início, disponibilização do bem locado, produção de efeitos das alterações ou cessação, consoante os casos, se verifique a partir de 1 de abril de 2015 (art.º 206.º, n.º 2 da Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro e art.º 12.º da Portaria).

Na ausência de um regime transitório que regule a aplicação da lei no tempo, importa definir o enquadramento a aplicar, designadamente, a situações jurídicas específicas constituídas na vigência da lei anterior mas cujo prazo de cumprimento ocorre na vigência da nova lei.

### **II.1 Contrato celebrado até 31.03.2015, cujo início, disponibilização do bem locado ou produção de efeitos das alterações ocorre até 31.03.2015**

Estes contratos são tratados na aplicação informática como “contratos antigos”. Neste caso, se o sujeito passivo comunicar o respetivo contrato através da declaração modelo 2, esta comunicação não gera qualquer liquidação de imposto.

---

<sup>6</sup> Consultar o Quadro II que é parte integrante do presente Ofício-Circulado

II.1.1 Se algum dos intervenientes<sup>7</sup> for pessoa coletiva ou singular no exercício de uma atividade de comércio, indústria ou prestação de serviços ou se o contrato foi apresentado perante qualquer entidade referida na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º do CIS<sup>8</sup> até 31.03.2015:

Neste caso, o facto tributário, ao abrigo da lei antiga, ocorreu no momento da assinatura do contrato ou da sua apresentação perante as entidades referidas na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º, devendo o sujeito passivo proceder à liquidação e ao pagamento do imposto até dia 20 do mês seguinte (artigos 5.º, n.º 1, alíneas a) e n), 23.º, n.º 1, 41.º e 44.º, n.º 1 do CIS).

Assim, nos contratos em que a obrigação tributária se constituiu ao abrigo do regime anterior, a liquidação, o pagamento do imposto e a obrigação de comunicação deverão seguir as regras vigentes à data da verificação do facto tributário.

Não obstante, nos casos em que a obrigação principal (liquidação e pagamento do imposto) já foi cumprida pelo locador ou sublocador, este pode optar por cumprir a obrigação de comunicação do contrato beneficiando da desmaterialização operada pelas alterações decorrentes da lei nova, dado que o prazo para o efeito não sofreu qualquer modificação.

Assim, tratando-se de contratos com início até 31 de março de 2015 (campo 1 da declaração modelo 2), o sistema informático permite a respetiva recolha sem gerar qualquer liquidação de imposto.

II.1.2 Se nenhum dos intervenientes<sup>9</sup> é pessoa coletiva ou singular no exercício de uma atividade de comércio, indústria ou prestação de serviços nem o contrato foi apresentado perante qualquer entidade referida na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º do CIS<sup>10</sup> até 31.03.2015:

Como a obrigação tributária - apresentação perante qualquer entidade referida na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º do CIS - não chegou a constituir-se ao abrigo da lei antiga e o facto gerador previsto pela lei nova - início do contrato/alterações ou disponibilização do bem locado - ocorreu ainda sob a vigência da lei anterior, será esta a lei aplicável, devendo a comunicação prevista no art.º 60.º do CIS ser efetuada no serviço de finanças da área da situação do prédio nos termos previstos na sua redação anterior.

<sup>7</sup> Locador/locatário/fiador.

<sup>8</sup> Exemplo: notário/advogado/solicitador.

<sup>9</sup> Locador/locatário/fiador.

<sup>10</sup> Exemplo: notário/advogado/solicitador.

Competirá ao serviço de finanças receber a comunicação em causa e proceder à liquidação e cobrança do imposto devido, através de documento de cobrança de modelo oficial (art.º 60.º, n.º 1, art.º 5.º, n.º 1, alínea n) e art.º 43.º do CIS).

## **II.2 Contrato celebrado até 31.03.2015, cujo início, disponibilização do bem locado ou produção de efeitos das alterações ocorre a partir de 01.04.2015**

II.2.1 Se algum dos intervenientes<sup>11</sup> for pessoa coletiva ou singular no exercício de uma atividade de comércio, indústria ou prestação de serviços ou se o contrato foi apresentado perante qualquer entidade referida na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º do CIS<sup>12</sup> até 31.03.2015:

O facto tributário, ao abrigo da lei antiga, ocorreu no momento da assinatura do contrato ou da sua apresentação perante as entidades referidas na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º, devendo o sujeito passivo proceder à liquidação e ao pagamento do imposto até dia 20 do mês seguinte (artigos 5.º, n.º 1, alíneas a) e n), 23.º, n.º 1, 41.º e 44.º, n.º 1 do CIS).

Assim, para um contrato celebrado no decorrer do mês de março de 2015, com início em 1 de abril de 2015, a obrigação tributária constituiu-se em data anterior ao início de vigência da nova lei, aplicando-se as disposições vigentes à data do nascimento da obrigação tributária, ou seja, a lei antiga.

Sem prejuízo do que ficou exposto nos parágrafos anteriores, nas situações em que, encontrando-se já cumprida a obrigação de liquidação do imposto ao abrigo da lei antiga, seja efetuada a submissão de uma declaração modelo 2, que possa originar uma duplicação da liquidação e, conseqüentemente, de coleta, os sujeitos passivos deverão dirigir-se ao serviço de finanças da área da situação do prédio com a documentação comprovativa das referidas liquidações para efeitos da respetiva regularização.

<sup>11</sup> Locador/locatário/fiador.

<sup>12</sup> Exemplo: notário/advogado/solicitador.



II.2.2 Se nenhum dos intervenientes<sup>13</sup> é pessoa coletiva ou singular no exercício de uma atividade de comércio, indústria ou prestação de serviços nem o contrato foi apresentado perante qualquer entidade referida na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º do CIS<sup>14</sup> até 31.03.2015:

Neste caso, o facto tributário - início do contrato/alterações ou disponibilização do bem locado - constituiu-se ao abrigo da lei nova pelo que as regras aplicáveis são as constantes dos capítulos I.1 e I.2 do presente ofício circulado.

#### Quadro I - Alteração de Procedimentos

	Até 31.03.2015	A partir de 01.04.2015
O que está sujeito à comunicação prevista no art.º 60.º do CIS	Início e alterações de contrato  Contrato-Promessa com disponibilização do bem locado	Início, alterações e <u>cessação</u> de contrato.  Contrato-Promessa com disponibilização do bem locado
Quem deve comunicar	Entidades referidas no art.º 2.º do CIS (Locadores, sublocadores e outros sujeitos passivos * que intervenham nos contratos <u>ou</u> a quem estes sejam apresentados para quaisquer efeitos. Ex: notários, advogados, solicitadores)  Locadores e sublocadores (particulares)	Locadores e sublocadores
Forma de cumprimento da obrigação	Apresentar exemplar do contrato	Apresentar declaração modelo 2
	No serviço de finanças da área da situação do prédio	Regra - No Portal das Finanças  Exceção - Em qualquer serviço de finanças, nos casos expressamente previstos
	Até ao final do mês seguinte ao do início do arrendamento, do subarrendamento, das alterações ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado.	Até ao final do mês seguinte ao do início do arrendamento, do subarrendamento, das alterações, da cessação ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado.
Competência para a Liquidação	Locadores, sublocadores e outros sujeitos passivos* intervenientes no contrato - no momento da assinatura do contrato  Entidades previstas na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º do CIS (ex: notários, advogados, solicitadores, Serviços de Finanças) - no momento em que o contrato lhes foi apresentado para quaisquer efeitos.	Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) - na sequência da apresentação da declaração modelo 2
Pagamento	Guia multi imposto	DUC Local - Quando o sujeito passivo é, simultaneamente, o declarante  DUC Central - Quando o sujeito passivo não é o declarante <u>ou</u> quando não seja possível liquidar o imposto de imediato
	Sujeitos Passivos* - Até ao dia 20 do mês seguinte ao do nascimento da obrigação tributária (data da assinatura do contrato ou da sua apresentação)	DUC Local - Até ao final do mês seguinte ao do início do arrendamento, do subarrendamento, das alterações, ou no caso de promessa, da disponibilização do bem locado
	Particulares - Até ao final do mês seguinte ao do	

<sup>13</sup> Locador/locatário/fiador.

<sup>14</sup> Exemplo: notário/advogado/solicitador.

	início do arrendamento, do subarrendamento, das alterações ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado	DUC Central - No prazo de 30 dias contados a partir da data da notificação do sujeito passivo
Menção à Liquidação/ Isenção	<p>No documento do contrato de arrendamento é feita menção ao valor do imposto e data da liquidação.</p> <p>Sempre que haja lugar a isenção, deve averbar-se a disposição legal que a prevê.</p>	<p>No contrato não é feita qualquer menção ao valor do imposto e data da liquidação.</p> <p>A prova/verificação da comunicação do contrato à AT será efetuada por meio da exibição de um comprovativo a obter no Portal das Finanças após a submissão da declaração modelo 2 ou no serviço de finanças após a sua apresentação.</p> <p>Sempre que haja lugar a isenção, a mesma deve ser indicada no campo 25 da declaração modelo 2.</p>

## Quadro II - Aplicação da lei no tempo

Na aplicação temporal das alterações operadas pela Lei 82-C/2014, de 31 de dezembro, relevará, em regra, o momento do nascimento da obrigação tributária, sendo aplicável a lei em vigor nesse momento. Nas situações em que este critério não resolva os problemas decorrentes do período de transição, serão aplicáveis as regras abaixo sintetizadas:

Contratos/alterações/promessas de arrendamento/subarrendamento celebrados até 31.03.2015 com início/produção de efeitos/disponibilização do bem locado até 31.03.2015			
Intervenientes	Liquidação		Comunicação Art.º 60º CIS
	Lei Aplicável	Competência	
<p>Com intervenção de sujeitos passivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locador/sublocador*</li> <li>• Outros intervenientes no contrato*;</li> <li>• Outras entidades previstas na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º a quem o contrato seja apresentado para quaisquer efeitos (até 31.03.2015)</li> </ul>	Lei Antiga	<p>Sujeitos passivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locador, sublocador*</li> <li>• Outros intervenientes no contrato*</li> <li>• Outras entidades previstas na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º a quem o contrato seja apresentado para quaisquer efeitos</li> </ul>	<p>No serviço de finanças da área da situação do prédio</p> <p><u>ou</u></p> <p>Declaração modelo 2 (sem liquidação IS)</p> <p>↓</p> <p>Por opção do locador/sublocador, quando este tenha efetuado a liquidação de IS</p>
Sem intervenção de sujeitos passivos	Lei Antiga	Autoridade Tributária e Aduaneira (AT)	No serviço de finanças da área da situação do prédio



Contratos/alterações/promessas de arrendamento/subarrendamento celebrados até 31.03.2015 com início/produção de efeitos/ disponibilização do bem locado a partir de 01.04.2015			
Intervenientes	Liquidação		Comunicação Art.º 60º CIS
	Lei Aplicável	Competência	
Com intervenção de sujeitos passivos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locador, sublocador*;</li> <li>• Outros intervenientes no contrato*;</li> <li>• Outras entidades previstas na alínea a) do nº 1 do art.º 2º a quem o contrato seja apresentado para quaisquer efeitos (até 31.03.2015)</li> </ul>	Lei Antiga	Sujeitos passivos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locador, sublocador*</li> <li>• Outros intervenientes no contrato*</li> <li>• Outras entidades previstas na alínea a) do nº 1 do art.º 2º a quem o contrato seja apresentado para quaisquer efeitos</li> </ul>	No serviço de finanças da área da situação do prédio **
Sem intervenção de sujeitos passivos	Lei Nova	AT	Declaração modelo 2

\* Pessoa coletiva ou pessoa singular no exercício de uma atividade de comércio, indústria ou prestação de serviços, em conformidade com o disposto na alínea a) do n.º 3 do art.º 2º da Lei nº 150/99, de 11 de setembro.

\*\* Caso seja submetida uma declaração modelo 2 que origine uma duplicação da liquidação e, consequentemente, de coleta os sujeitos passivos devem dirigir-se ao serviço de finanças da área da situação do prédio com a documentação comprovativa das referidas liquidações para efeitos da respetiva regularização

Com os melhores cumprimentos

A Subdiretora-Geral

(Lurdes Silva Ferreira)