

3 AGD '20 001521

Exma. Senhora
Chefe do Gabinete do Secretário de
Estado dos Assuntos Parlamentares
Dr. a Catarina Gamboa

SUA REFERÊNCIA Of: 2392 SUA COMUNICAÇÃO DE 24/06/2020

ENT.: 4315 /20 PROC. N.º: 23.01 DATA

ASSUNTO: Pergunta n.º 3553/XIV/1.a, de 24 de junho de 2020

Exma. Senhora,

Em resposta ao vosso ofício n.º 2392, que nos remete a Pergunta n.º 3553/XIV/1.ª, de 24 de junho de 2020, com o assunto "Ausência de Contratos e Recibos de arrendamento habitacional na Urbanização Pátio Club da Meia-Praia em Lagos", colocada pelo Grupo Parlamentar do BE, cumpre-nos informar o seguinte:

Mantendo o dever de confidencialidade previsto no artigo 64.º Lei Geral Tributária, importa ter presente que perante situações de incumprimento da legislação fiscal, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) promove as necessárias ações com vista ao apuramento dos impostos em falta e com vista ao sancionamento das infrações praticadas.

A AT tem desenvolvido metodologias no sentido de poder monitorizar e controlar o setor do arrendamento habitacional, através de procedimentos automáticos de cruzamento de informação, residente no próprio sistema da AT, situação que resultou na implementação de um conjunto de medidas ao longo dos últimos anos e que se traduziram:

- Na obrigatoriedade de os contratos de arrendamento serem registados através do Portal das Finanças com base nos seguintes elementos: NIF do senhorio e inquilino, Identificação matricial do prédio urbano, valor da renda mensal, data do início do contrato de arrendamento;
- Na obrigatoriedade, salvo exceções pontuais, da emissão eletrónica dos recibos de renda, através do Portal das Finanças.

A adoção destas medidas permitiu que toda esta informação passasse a estar automaticamente carregada na base de dados da AT, permitindo um cruzamento sistemático



dos mesmos e uma identificação mais eficiente das situações irregulares, com a promoção, numa primeira fase, de medidas de apoio ao cumprimento voluntário junto dos contribuintes e, numa segunda fase, com o consequente desencadeamento de ações inspetivas a nível central e a nível regional.

Em 2019 foi elaborado um plano de atuação plurianual, com particular incidência no arrendamento de quartos para estudantes, suportado em medidas de apoio informativo e comunicacional, cruzamentos dos dados na posse da AT e na recolha de elementos em fontes externas que reforçam os mecanismos de controlo pela AT, nesta vertente, cuja dificuldade de atuação se reconhece nas situações em que existe conluio entre ambas as partes (senhorios e inquilinos).

Adicionalmente, a AT depara-se ainda com as seguintes situações:

Perante as faltas de registo de contratos de arrendamento, importa salientar que o contrato de arrendamento é celebrado livremente entre as partes; podendo o arrendatário provar a existência de contrato, mesmo que não reduzido a escrito, conforme dispõe o art.º 1069º do Código Civil.

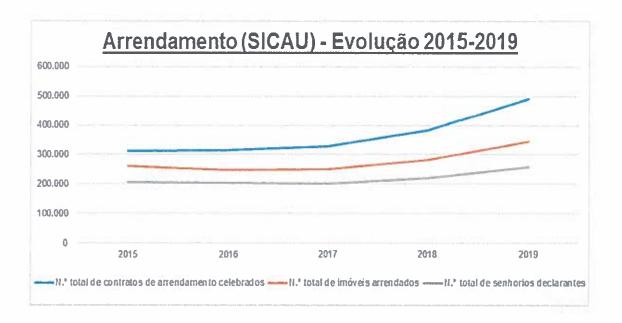
A existência de um contrato que não é registado na AT significará a falta de liquidação de Imposto do Selo, pelo que os mecanismos de controlo para esta situação passam, em grande parte, pelo cruzamento de dados com as entidades fornecedoras de água, eletricidade, gás e comunicações fixas, em que as mesmas são obrigadas a mencionar a existência de contratos de arrendamento nos casos em que os inquilinos são os requerentes desses serviços (mod. 2 do IMI).

A declaração de rendas por parte dos senhorios, também permite verificar se previamente foi comunicada a existência de contrato, no caso das rendas declaradas por pessoas singulares como rendimento da categoria F de IRS.

Os dados a seguir reportados respeitam ao período iniciado com a entrada em vigor da obrigatoriedade do registo dos contratos de arrendamento no Portal das Finanças (2015), o que expressa um aumento significativo dos três indicadores no período analisado (2015 a 2019), evidenciando, por um lado, a evolução do mercado de arrendamento e, por outro lado, o controlo que a AT tem realizado, com especial relevo o elevado crescimento registado em 2019 face ao ano anterior em qualquer dos três indicadores indicados:



Anos	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
N.º total de contratos de arrendamento celebrados	313.477	315.503	328.520	382.578	490.527	156,5%
N.º total de imóveis arrendados	261.055	248.260	250.062	281.683	344.205	131,9%
N.º total de senhorios declarantes	206.181	202.405	201.228	220.724	258.154	125,2%



Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete

Bruno Pereira