



DEMONSTRAÇÃO DA QUEBRA DE RENDIMENTOS

MORATÓRIA NO PAGAMENTO DE RENDAS

Foi publicada ontem a Portaria nº 91/2020, que entra em vigor hoje, e que define os termos em que é efectuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação do regime excepcional para as situações de mora no pagamento das rendas, atendendo à actual situação epidemiológica, a situações de incapacidade de pagamento das rendas habitacionais devidas a partir de 1 de Abril de 2020 e até ao mês subsequente ao termo da vigência do estado de emergência.

A QUE SITUAÇÕES SE APLICA?

A referida Portaria tem por objecto as situações em que, em consequência da actual situação excepcional, se verifique uma quebra de rendimentos superior a 20 % dos rendimentos de:

1. "Arrendatário de habitação, que constitua a sua residência permanente, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %;"

2. "Estudante com contrato de arrendamento para habitação situada a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar, para frequência de estabelecimento de ensino, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do seu agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %;"



3. "Fiador de arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho, quando a parte percentual do total dos rendimentos mensais dos membros do agregado familiar do fiador destinada ao pagamento da renda mensal da habitação do estudante seja superior a 35 %;"

4. "Senhorio de arrendatários habitacionais, quando a quebra no rendimento mensal dos membros do seu agregado familiar decorra do não pagamento de rendas pelos seus arrendatários ao abrigo do regime excecional da Lei n.º 4 -C/2020, de 6 de abril, e o rendimento disponível restante desse agregado desça abaixo do valor do indexante dos apoios sociais (IAS)."

O agregado familiar considera-se composto pelo conjunto de pessoas definido no Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS).

Presume-se constituir residência permanente do arrendatário e do estudante a habitação correspondente à sua morada fiscal.





DEMONSTRAÇÃO DA QUEBRA DE RENDIMENTOS

MORATÓRIA NO PAGAMENTO DE RENDAS

COMO SE DEMONSTRA A QUEBRA DE RENDIMENTOS EM MAIS DE 20%?

O arrendatário, o estudante e o fiador do estudante acima referidos em 1., 2. e 3. demonstram essa quebra pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do agregado familiar no mês em que ocorre a causa determinante da alteração de rendimentos com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior.

Não obstante, se a maior parte dos rendimentos de certos membros do agregado familiar derivar de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do CIRS e quando a facturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa, estes podem optar por efectuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do período homólogo do ano anterior, enquanto os demais membros podem fazer a demonstração da quebra de rendimentos nos termos do parágrafo anterior.





DEMONSTRAÇÃO DA QUEBRA DE RENDIMENTOS

MORATÓRIA NO PAGAMENTO DE RENDAS

Por sua vez, os senhorios demonstram a quebra de rendimentos pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do respectivo agregado familiar, no mês em que se verifica o não pagamento das rendas devidas pelos seus arrendatários, com os rendimentos auferidos pelos mesmos membros do agregado no mês anterior ou no período homólogo do ano anterior, no caso de membros do agregado habitacional em que a maior parte dos seus rendimentos derive de trabalho empresarial ou profissional da categoria B do CIRS.

QUAIS OS RENDIMENTOS RELEVANTES PARA DEMONSTRAR A QUEBRA ACIMA MENCIONADA?

- No caso de rendimentos de trabalho dependente: o respectivo valor mensal bruto;
- No caso dos rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS: o valor antes de IVA;
- No caso de rendimento de pensões: o respectivo valor mensal bruto;
- No caso de rendimentos prediais: o valor das rendas recebidas;
- O valor mensal de prestações sociais recebidas de forma regular;
- O valor mensal de apoios à habitação recebidos de forma regular;
- Os valores de outros rendimentos recebidos de forma regular ou periódica.



QUAIS SÃO OS DOCUMENTOS COMPROVATIVOS DOS RENDIMENTOS?

- No caso dos rendimentos de trabalho dependente: os recibos de vencimento ou declaração da entidade patronal.
- No caso dos rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS: os recibos, ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas facturas emitidas nos termos legais.
- No caso dos demais rendimentos: documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou outros documentos que evidenciem o respectivo recebimento, nomeadamente obtidos dos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social ou ainda pela declaração sob compromisso de honra do beneficiário, quando não seja possível a obtenção daquela declaração, atenta a natureza da prestação.
- No caso do Senhorio de arrendatários habitacionais: através da correspondente comunicação do arrendatário.
- Quando não seja possível a obtenção dos comprovativos do valor dos rendimentos acima referidos – com excepção dos de trabalho dependente - os rendimentos podem ser atestados mediante declaração do próprio, sob compromisso de honra, ou do contabilista certificado no caso de trabalhadores independentes no regime de contabilidade organizada.



VALADAS CORIEL & ASSOCIADOS

DEMONSTRAÇÃO DA QUEBRA DE RENDIMENTOS

MORATÓRIA NO PAGAMENTO DE RENDAS

- As declarações de rendimentos referidas no parágrafo anterior devem ser entregues no prazo máximo de 30 dias após a data de comunicação ao senhorio ou do requerimento apresentado ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), consoante for o caso.
- Se aquelas declarações não tiverem sido emitidas no mencionado prazo de 30 dias, tal deve ser comunicado ao senhorio ou ao IHRU, I. P., conforme o que for aplicável ao caso, com indicação da data prevista para a respectiva obtenção.

COMO SE DEVEM EFECTUAR AS COMUNICAÇÕES?

São preferencialmente realizadas por correio electrónico as comunicações entre os arrendatários e os senhorios e, se for o caso, para o IHRU, I. P.

Finalmente, salvaguarda ainda a Portaria a que ora se alude que as falsas declarações são punidas por lei, podendo os seus autores vir a incorrer em responsabilidade pelos danos que venham a ocorrer, bem como pelos custos incorridos com a aplicação das referidas medidas excepcionais, sem prejuízo de outro tipo de responsabilidade gerada pela conduta, nomeadamente criminal.

Este documento é publicado pela VCA com o intuito de informar os seus clientes, colegas e outros amigos. O conteúdo desta publicação não deve ser interpretado como aconselhamento jurídico, a mesma é redigida apenas para fins de informativos gerais. Portanto, não deve ser utilizada como base para qualquer processo de tomada de decisão sem o aconselhamento prévio de um profissional qualificado e direccionado a um caso específico.

Para qualquer informação ou esclarecimento adicional sobre este assunto, por favor contacte Ana Santos Fontes (ana.fontes@valadascoriel.com) ou Sónia Antunes Dias (sonia.dias@valadascoriel.com).

