

Diário Económico

30-01-2012

Periodicidade: Diário

Classe: Economia/Neócios

Âmbito: Nacional

Tiragem: 18714

Temática: Construção/Imobiliár

Dimensão: 728

Imagem: S/PB

Página (s): 1/12



NOVA LEI DO ARRENDAMENTO

Conheça as alterações aos contratos que tem de comunicar às Finanças

O Económico, em parceria com cinco escritórios de advogados, responde às questões sobre rendas. ➔ **P12**

Veja as respostas em economico.pt

Alterações no contrato de arrendamento têm de ser comunicadas às Finanças

Consultório do Arrendamento

O Económico, em parceria com cinco escritórios de advogados, responde às dúvidas sobre as rendas.

arrendamento@economico.pt

O Diário Económico responde às dúvidas dos leitores sobre a proposta de lei do Governo sobre arrendamento. Conheça algumas das respostas dadas pela sociedade Uría Menéndez Proença de Carvalho. Pode consultar todas as respostas em www.economico.pt.

Tenho uma fracção/habitação arrendada e por proposta do inquilino, decidi baixar a renda, face às suas dificuldades orçamentais. Terei de comunicar o facto às Finanças? Que procedimentos deverei seguir?

A redução do valor da renda consubstancia uma alteração ao contrato de arrendamento e, como tal, deverá ser comunicada às Finanças. Com efeito, o Código do Imposto do Selo impõe a comunicação às Finanças não só da celebração do contrato de arrendamento ou subarrendamento, mas também das suas alterações. No que especificamente respeita às alterações ao contrato de arrendamento, ainda que apenas as alterações que impliquem um aumento de renda estejam sujeitas a Imposto do Selo, a obrigação declarativa está prevista para as alterações aos contratos de arrendamento em geral, pelo que deverá aplicar-se a toda e qualquer alteração, independentemente de haver ou não lugar a sujeição a Imposto do Selo. A referida comunicação deverá ser feita pelo locador ou sublocador, junto do serviço de Finanças da área da situação do prédio, até ao final do mês seguinte ao da alteração. No caso de o contrato de arrendamento ou subarrendamento apresentar a forma escrita, a comunicação deverá ainda ser acompanhada de um exemplar do respectivo contrato ou aditamento.

Se o senhorio souber, officiosamente, que o seu inquilino tem mais de 65 anos, tem que esperar por Janeiro de 2013 para iniciar o aumento da renda? Ou pode ini-

ciar o aumento da renda logo que a lei esteja em vigor e esperar que o inquilino na sua resposta indique e faça prova documental que tem idade superior aos 65 anos?

Não. As normas transitórias relativas à actualização das rendas constantes da Proposta de Lei apenas entrarão em vigor a 1 de Janeiro de 2013. Até lá, a actualização das rendas deverá ser feita de acordo com a lei actualmente em vigor e com o que ficou acordado, entre senhorio e inquilino, no contrato, não podendo aquele socorrer-se do regime da Proposta de Lei antes dessa data. Tal não impede que a qualquer momento o senhorio proponha um aumento da renda ao inquilino. No entanto, a sua aplicação dependerá do acordo deste. Depois de 1 de Janeiro de 2013, o senhorio poderá propor ao inquilino a actualização da renda para o valor que entender adequado. Caso não chegue a acordo com o inquilino e este alegue e prove ter mais de 65 anos, a actualização terá sempre de respeitar o teto máximo para a renda anual de 1/15 do valor do imóvel arrendado, determinado pelos serviços de Finanças nos termos do Código do Imposto sobre Imóveis.

A minha sogra tem 89 anos e contrato antigo; em que condições pode ser despejada pela nova lei?

Um dos objectivos que guiaram a elaboração da Proposta de Lei foi o de permitir o gradual desaparecimento dos contratos celebrados antes de 1990. Sem prejuízo desta intenção clara subjacente ao texto da Proposta de Lei, o legislador prevê a aplicação de um regime de excepção aos inquilinos que tenham idade superior ou igual a 65 anos e tenham no local arrendado a sua residência permanente ou quando a falta de residência permanente for devida a caso de força maior ou doença. Nestes casos, se o senhorio tomar a iniciativa de despoletar um procedimento negociado de actualização da renda e o inquilino invocar o facto de ter idade igual ou superior a 65 anos, não sendo possível chegar a um acordo quanto ao novo montante proposto de renda, o senhorio apenas poderá proceder a uma actualização da renda tendo por limite anual máximo o valor correspondente a 1/15 do valor do local arrendado avaliado de acordo com as disposições do Código do Imposto Municipal sobre

Um dos objectivos que guiaram a elaboração da Proposta de Lei foi o de permitir o gradual desaparecimento dos contratos de arrendamento celebrados antes de 1990.



Imóveis. No entanto, considerando razões de mobilidade associadas à idade do inquilino, não será admissível, na falta de acordo entre as partes, a cessação ou alteração ao tipo de contrato.

No caso de uma agência de viagens que faça parte de empresa com várias agências, o que é que conta para efeito de aumento de renda: é a agência ou a empresa no seu todo? Individualmente é microentidade, mas no seu todo não.

Da conjugação do regime especial transitório previsto na Proposta de Lei, no qual se prevê o prazo de cinco anos para a actualização das rendas das microentidades, com o regime da normalização contabi-

As normas transitórias relativas à actualização das rendas constantes da Proposta de Lei apenas entrarão em vigor a 1 de Janeiro de 2013.

lística para as microentidades, especialmente previsto no Decreto-Lei n.º 36-A/2011, de 9 de Março, resulta, segundo entendemos, que o regime especial da actualização de rendas será aplicável quando (i) a empresa arrendatária, individualmente considerada, preencha os requisitos do conceito de microentidade e (ii) as suas demonstrações financeiras não estejam sujeitas, por determinação legal ou estatutária, a certificação legal de contas nem integre o perímetro de consolidação de uma entidade que apresente demonstrações financeiras consolidadas ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de Julho, com a redacção actualmente em vigor. ■