



DETERMINAÇÃO DO RENDIMENTO ANUAL BRUTO CORRIGIDO PARA EFEITOS DE ATUALIZAÇÃO DE RENDAS

Ricardo Pereira

Advogado da Gómez-Acebo & Pombo

Na sequência do previsto na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que introduziu alterações à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano - NRAU), foi publicado em 31 de dezembro de 2012 o **Decreto-Lei n.º 266-C/2012 - que entrou em vigor em 1 de janeiro de 2013** - e que veio redefinir os regimes de determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) e de atribuição do subsídio de renda, constantes do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto.

Com vista a operacionalizar as alterações ao NRAU, introduzidas pela Lei n.º 31/2012, referentes às limitações ao aumento da renda, procura-se uniformizar o regime de determinação do RABC aplicável às atualizações de renda nos contratos de arrendamento habitacional vinculísticos (i.e., anteriores ao Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro) e às atualizações de renda deste tipo de contratos que tenham sido iniciadas ao abrigo do NRAU na sua versão inicial (aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro).

Para efeitos de apuramento da situação de carência económica, incumbe ao Serviço de Finanças competente, a pedido do arrendatário, emitir a declaração da qual conste o valor do respetivo RABC. Nos casos de atualizações de renda de contratos vinculísticos ao abrigo do NRAU, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, o arrendatário deve juntar, com o seu pedido ao Serviço de Finanças, autorização de revelação dos rendimentos emitida pelos membros do agregado familiar e das pessoas que com ele vivam em comunhão de habitação há mais de um ano. Nos restantes casos, i.e., quando a atualização de renda deste tipo de contratos tenha sido iniciada ao abrigo do NRAU na sua versão inicial, mantém-se a declaração anteriormente prevista, bastando que dela conste que o RABC do agregado familiar do arrendatário é ou não superior a 3, 5 ou 15 Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA). O modelo a apresentar pelo arrendatário e a declaração a emitir pelo Serviço de Finanças serão aprovados por portaria num futuro próximo.

A invocação e comprovativo da situação de carência económica deverão ter por base os rendimentos do ano civil anterior. No entanto, o novo regime contém uma disposição transitória para os casos em que a transição dos contratos antigos tenha sido iniciada ainda durante o ano de 2012 (entenda-se, após o dia 12 de novembro de 2012). Nestes casos, a lei estabelece que os rendimentos relevantes para apurar da situação de carência económica sejam, não os de 2011 como determina a regra, mas os de 2012. Tendo em conta que os rendimentos de 2012 apenas podem ser formalmente apurados com a liquidação de IRS desse mesmo ano, os senhorios estão na prática impossibilitados de atualizar as rendas até que o imposto do arrendatário venha a ser efetivamente apurado pelos Serviços de Finanças em 2013. Com esta solução transitória, as atualizações de renda relativas a contratos vinculísticos que tenham sido iniciadas em 2012 têm por base o mesmo rendimento que as atualizações que venham a ser iniciadas durante o ano de 2013. Para fazer face à impossibilidade prática de atualizar as rendas até à liquidação do IRS de 2012, o novo regime legal institui um sistema compensatório a favor do senhorio e que visa permitir uma recuperação dos montantes não atualizados por via do aumento do valor da renda, que não pode exceder, em cada mês, um valor superior a metade do valor mensal da renda atualizada.

Em sentido complementar, informa-se que o arrendatário que tenha invocado uma situação de carência económica deverá remeter o documento emitido pelo Serviço de Finanças ao senhorio no prazo 60 dias a contar da notificação da liquidação do IRS relativo a esse ano. O não cumprimento deste prazo por parte do arrendatário, ou a verificação de que, afinal, o RABC do seu agregado familiar é superior em mais de 20% a cinco RMNA, obsta a que o mesmo possa beneficiar do regime de limitação da renda prevista para os contratos habitacionais vinculísticos no NRAU, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, e obriga ao pagamento de uma indemnização ao senhorio não inferior a 6 meses de renda (calculada, para estes efeitos, com base no critério de 1/15 do valor patrimonial tributário do imóvel locado).

O subsídio de renda mantém-se como um auxílio destinado aos arrendamentos habitacionais vinculísticos em relação aos quais tenha sido iniciada a atualização de rendas ao abrigo do NRAU na sua versão original. Como novidade, o Decreto-Lei n.º 266-C/2012 vem acrescentar que o subsídio de renda caduca também com o vencimento da primeira renda atualizada nos termos do novo sistema de transição dos arrendamentos introduzido pela Lei n.º 31/2012.

As respostas sociais que se esperam para os casos de atualização de rendas dos arrendamentos habitacionais vinculísticos ao abrigo do NRAU, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, findo o período de limitação de 5 anos aplicável nos casos de arrendatários que tenham alegado e demonstrado carência económica, serão definidas em diploma próprio.

Em todo o caso, recomendamos que todas as questões concretas que possam surgir sejam objeto de uma análise detalhada.