

## Auditoria ao sistema de controlo dos rendimentos prediais em sede de IRS

### SÍNTESE DE RESULTADOS

1. A presente auditoria abrangeu o período de 2014/2015 e foi realizada com a finalidade de verificar se o sistema de controlo implementado pela AT sobre as pessoas singulares que auferem rendimentos prediais é eficaz. De acordo com o exame efetuado e o exercício do procedimento do contraditório, as principais conclusões foram, em síntese, as seguintes:

1.1. O sistema de controlo implementado pela AT sobre os rendimentos prediais auferidos por pessoas singulares (sujeitos passivos de IRS) tem evoluído positivamente, revelando, no período analisado, insuficiências que afetaram a sua eficácia, sobretudo quanto às medidas de combate à economia paralela, em especial no arrendamento temporário/alojamento de estudantes.

**Evolução global positiva do sistema de controlo da AT sobre os rendimentos prediais em IRS, apesar de existirem algumas insuficiências.**

1.2. Em conformidade com o Plano Estratégico de Combate à Fraude e Evasão Fiscais e Aduaneiras para o triénio 2015-2017, que previa a criação de um sistema de controlo integrado do arrendamento urbano (em IRS, IRC e Imposto do Selo) foram introduzidas, em 2015, significativas alterações à lei e nos procedimentos adotados pela AT.

**As novas obrigações declarativas para os rendimentos prediais introduzidas em 2015 melhoraram o sistema de controlo automático**

De facto, foram desmaterializadas e simplificadas as obrigações dos beneficiários de rendimentos prediais e reforçados os mecanismos de controlo automático, como a comunicação eletrónica dos contratos de arrendamento, a informação dos fornecedores de água, energia e telecomunicações, a emissão de recibos eletrónicos no Portal das Finanças, a declaração anual de rendas e o pré-preenchimento da declaração de IRS de senhorios e inquilinos.

1.3. Os efeitos expectáveis deste controlo automático no incentivo ao cumprimento voluntário e na redução dos níveis de evasão fiscal eram já perceptíveis no biénio 2014-2015, em que o número de agregados declarantes de rendimentos prediais aumentou 7% (de 491.553 para 525.350), e o respetivo rendimento 5% (de 2.689 milhões de euros (M€) para 2.825M€).

**O ano de 2015 registou um aumento do cumprimento voluntário nos rendimentos prediais**

1.4. Todavia, no conjunto de incoerências ou anomalias resultantes dos diversos cruzamentos que a AT promove sobre a informação declarada por senhorios e arrendatários, existiam ainda muitas situações de divergência em que não se confirmou qualquer omissão de rendimentos (representando 40% e 61%, nos anos de 2014 e 2015, respetivamente) e que resultavam de erros e lacunas de informação da declaração mod. 10 e de deficiências de preenchimento do anexo C da modelo 3 de IRS, situações que geraram ineficácia dos serviços e custos de contexto para os contribuintes.

**Os controlos automáticos desenvolvidos, em 2014/2015, evidenciaram uma elevada percentagem de divergências não confirmadas**

1.5. Quanto ao impacto do controlo resultante da análise de risco promovida pela AT, que incidiu sobre as despesas declaradas pelos senhorios, no mesmo biénio, este foi significativo, tendo resultado correções de cerca de 3.119 M€ de despesas, que representaram 95,5% do valor selecionado para análise.

**Despesas declaradas pelos senhorios não aceites pela AT no valor de 3 119 M€**

1.6. Além disso, no âmbito das verificações realizadas nesta auditoria foram detetadas situações de divergências nas retenções na fonte de IRS no valor de 1,3 M€ e de rendas potencialmente não declaradas na ordem de 1 M€.

**Detetadas divergências de 1,3 M€ nas retenções na fonte e de 1 M€ de rendas não declaradas**

2. As principais recomendações formuladas à AT foram as seguintes:

a) Aperfeiçoar as declarações de rendimentos e de retenções da fonte (modelos 3, 10 e 30) para reduzir o número de falsas situações anómalas;

**Aperfeiçoar as declarações**

b) Ajustar o funcionamento do “Sistema de Divergências”, por forma a evitar as situações de repetição de divergências que impliquem a convocatória injustificada dos contribuintes;

**Melhorar o “Sistema de Divergências”**

c) Esclarecer e corrigir as situações com indícios de irregularidade identificadas nesta auditoria;

**Verificar irregularidades**

d) Definir um Plano de Atuação da Inspeção Tributária (IT) para o combate à economia paralela, em especial no segmento de maior risco (o arrendamento temporário).

**Definir Plano de atuação da IT no combate à economia paralela**

(Relatório n.º 2017/1380, homologado por S. Ex.ª o Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, em 24/10/2018).