

Regime excepcional a situações de incapacidade de pagamento das rendas habitacionais

Portaria n.º 91/2020 de 14 março

Estabelece um regime excepcional para as situações de mora no pagamento das rendas atendendo à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e doença COVID-19, os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação daquele regime excepcional 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.

Se verifique uma quebra de rendimentos superior a 20 % dos rendimentos de:

a) 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 %;

b) 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 %;

c) 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 %; ou

d) 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 excepcional 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).

É considerado como agregado familiar do arrendatário, do estudante, do fiador ou do senhorio o conjunto de pessoas definido nos termos do artigo 13.º, n.os 4 e 5 do CIRS, na sua redação atual:

Artigo 13.º

Sujeito passivo

4 - O agregado familiar é constituído por:

- a) Os cônjuges não separados judicialmente de pessoas e bens, ou os unidos de facto, e os respetivos dependentes;
- b) Cada um dos cônjuges ou ex-cônjuges, respetivamente, nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;
- c) O pai ou a mãe solteiros e os dependentes a seu cargo;
- d) O adotante solteiro e os dependentes a seu cargo.

5 - Para efeitos do disposto no número anterior, e desde que devidamente identificados pelo número fiscal de contribuinte na declaração de rendimentos, consideram-se dependentes:

- a) Os filhos, adotados e enteados, menores não emancipados, bem como os menores sob tutela;
- b) Os filhos, adotados e enteados, maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direção do agregado familiar, que não tenham mais de 25 anos nem auferiram anualmente rendimentos superiores ao valor da retribuição mínima mensal garantida;
- c) Os filhos, adotados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência;
- d) Os afilhados civis.

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

Demonstração da quebra de rendimentos

- a) No caso de **Arrendatário de habitação, estudante com contrato de arrendamento** e fiador de arrendatário habitacional, a demonstração é feita 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 ou, nos casos a que se refere o número seguinte, no período homólogo do ano anterior;
- b) No caso dos **senhorios**, pela comparação entre a soma dos rendimentos dos membros do respetivo 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, nos casos a que se refere o número seguinte, 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, quando a faturação do mês anterior à ocorrência da quebra de rendimentos não seja representativa, estes podem optar por efetuar a demonstração da diminuição dos rendimentos com referência aos rendimentos do período homólogo do ano anterior, mantendo-se o disposto no número anterior para os restantes membros do agregado.

Rendimentos

São considerados relevantes para efeito da demonstração da quebra de rendimentos:

- a) No caso de rendimentos de trabalho dependente, o respetivo valor mensal bruto;
- b) No caso dos rendimentos empresariais ou profissionais da categoria B do CIRS, o valor antes de IVA;
- c) No caso de rendimento de pensões, o respetivo valor mensal bruto;
- d) No caso de rendimentos prediais, o valor das rendas recebidas;
- e) O valor mensal de prestações sociais recebidas de forma regular;
- f) O valor mensal de apoios à habitação recebidos de forma regular;
- g) Os valores de outros rendimentos recebidos de forma regular ou periódica.

Comprovativos

Os rendimentos de trabalho dependente são comprovados pelos correspondentes recibos de vencimento ou por declaração da entidade patronal.

Os rendimentos empresariais ou profissionais a que se refere a alínea b) são comprovados pelos correspondentes recibos, ou, nos casos em que não seja obrigatória a sua emissão, pelas faturas emitidas nos termos legais.

Os rendimentos referidos nas alíneas c) a g) são comprovados por documentos emitidos pelas entidades pagadoras ou por outros documentos que evidenciem o respetivo 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.

O não pagamento de rendas ao senhorio em virtude do regime excecional da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, é demonstrado por este através da correspondente comunicação do arrendatário.

Declaração sob compromisso de honra

Sempre que não seja possível a obtenção dos comprovativos do valor dos rendimentos referidos nas alíneas b) a f) 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.

Os comprovativos dos rendimentos objeto das declarações referidas no número 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, salvo se a obtenção do comprovativo ainda depender, à data, de emissão por entidade competente para o efeito, caso em que esse facto deve ser comunicado ao senhorio ou ao IHRU, I. P., consoante for o caso, com indicação da data prevista para a respetiva obtenção.