

Lei n.º 24/2020
«Alteração ao Regulamento do Imposto do Selo e à Tabela Geral do
Imposto do Selo»

Perguntas e respostas

- 1. Com a entrada em vigor da lei n.º 24/2020 «Alteração ao Regulamento do Imposto do Selo e à Tabela Geral do Imposto do Selo» (adiante designada por “presente lei”), em 31 de Março de 2021, é possível ou não continuar a utilizar as estampilhas que foram adquiridas para pagamento do imposto?**

De acordo com o artigo 11.º da presente lei, de 31 de Março de 2021 a 31 de Março de 2022, é possível os cidadãos continuarem a utilizar as estampilhas que detiveram para pagamento do imposto do selo. A partir de 1 de Abril de 2022 até 1 de Abril de 2023, os cidadãos já não podem pagar o imposto do selo com as estampilhas que detiveram, podendo requerer dentro deste prazo à Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) a restituição em numerário do valor idêntico ao dessas estampilhas. A partir de 2 de Abril de 2023, as estampilhas são extintas e cessam a sua validade.

- 2. Quando se verifique o aumento ou a redução da renda, a cessação do arrendamento, a prorrogação do prazo do contrato por revisão das cláusulas do contrato de arrendamento durante a vigência do contrato de arrendamento, quais são os trâmites de declaração fiscal que o locador deve proceder?**

De acordo com o estipulado nos n.ºs 2 a 5 do artigo 27.º-A do Regulamento do Imposto do Selo, o locador deve proceder os seguintes trâmites de declaração fiscal:

Quando haja um aumento da renda durante a vigência do contrato de arrendamento, o locador deve comunicar à DSF, no prazo de 60 dias a contar da data em que o aumento produz efeitos, para que esta proceda à liquidação adicional da diferença entre os valores do respectivo imposto; caso contrário, incorre ao locador a multa administrativa eventual para além da obrigação do pagamento do valor do imposto do selo decorrente da liquidação adicional.

Quando se trate da redução da renda, o locador pode requerer à DSF, no prazo de 60 dias a contar da data em que a redução produz efeitos, a restituição do imposto correspondente à diferença entre o imposto pago e o imposto devido.

Caso o arrendamento cesse antes do termo do prazo do respectivo contrato, o locador pode requerer à DSF a restituição do imposto pago relativo ao período de tempo decorrido desde a data da cessação do arrendamento até à data do termo do respectivo contrato, no prazo de 60 dias a contar da data da cessação.

Na prorrogação do prazo do contrato por revisão das cláusulas do contrato de arrendamento, o locador deve comunicar à DSF, no prazo de 60 dias a contar da prorrogação, para que esta proceda à respectiva liquidação adicional da diferença do imposto.

3. As situações referidas no número anterior são aplicáveis ou não aos contratos de arrendamentos celebrados antes da vigência da lei?

De acordo com o número 2 do artigo 12.º da presente lei, o disposto referenciado no número anterior só é aplicável após a vigência da presente lei, nas situações em que se verifique o aumento e a redução da renda, a cessação do contrato, a prorrogação do contrato e a obtenção das rendas viáveis.

4. No caso que se refere no número anterior, se o prazo do arrendamento decorrer de 1 de Janeiro de 2019 a 31 de Dezembro de 2021, e o locador já pagou o respectivo imposto do selo, depois, as duas partes do arrendamento antecipam a cessação do contrato, terminando o contrato em 30 de Junho de 2021, mais tarde, em 30 de Julho de 2021, o locador requer à DSF a devolução do imposto do selo pago a mais. Será deferido ou não o pedido?

Ao abrigo do número 2 do artigo 12.º da presente lei e do número 4 do artigo 27.º-A do Regulamento do Imposto do Selo, como a cessação do contrato do arrendamento ter ocorrido a 30 de Junho de 2021, ou seja, após a entrada em vigor da presente lei e, o locador já pediu à DSF a restituição do imposto do selo, no prazo de 60 dias a contar da data em que a cessação do arrendamento produz efeitos, deste modo, é possível a devolução ao locador o valor do imposto correspondente ao período entre 30 de Junho de 2021 e 31 de Dezembro de 2021, designadamente, o período entre a data da cessação do arrendamento e a data do termo do contrato.

5. No caso que se refere no número anterior, se o locador requerer à DSF, em 30 de Setembro de 2021, a restituição do respectivo valor do imposto, ser-lhe-á restituído o valor do imposto?

Ao abrigo do número 2 do artigo 12.º da presente lei e do número 6 do artigo 27.º-A do Regulamento do Imposto do Selo, uma vez que o locador não formulou junto da DSF o seu pedido da restituição, no prazo de 60 dias contados a partir da data da cessação do arrendamento, será considerada a data da comunicação do facto pelo locador a DSF (30 de Setembro de 2021) como a data da cessação do arrendamento, ou seja, ser-lhe-á restituído apenas o imposto correspondente ao período entre 30 de Setembro de 2021 e 31 de Dezembro de 2021.

6. O artigo 27.º-B do Regulamento do Imposto do Selo estipula que caso o imposto a pagar, calculado em relação ao total da renda fixa de todo o tempo do contrato, seja superior a 6 000 patacas, o locador pode requerer à DSF o pagamento do respectivo imposto em prestações anuais, no prazo de 15 dias a contar da data da celebração do contrato de arrendamento. O que significa o pagamento das prestações anuais?

Exemplo: O Senhor X arrenda a loja A a outra pessoa com o prazo do arrendamento de 1 de Junho de 2021 a 31 de Maio de 2024 e a renda mensal é de 100 mil de patacas. O imposto total a pagar em uma só vez é de 18 000 patacas. Neste caso, o locador pode optar pelo pagamento de uma só vez ou requerer ao Director da DSF o pagamento em prestações anuais. No caso do pagamento em prestações anuais, a DSF irá notificar o locador por registo postal respectivamente nos anos de 2022 a 2025, sobre o dever de pagamento em Setembro de cada ano do respectivo valor do imposto referente ao ano anterior.

Mês do pagamento	Prazo do arrendamento
Setembro de 2022	1 de Junho de 2021 a 31 de Dezembro de 2021
Setembro de 2023	1 de Janeiro de 2022 a 31 de Dezembro de 2022
Setembro de 2024	1 de Janeiro de 2023 a 31 de Dezembro de 2023
Setembro de 2025	1 de Janeiro de 2024 a 31 de Maio de 2024

7. Os contratos de cedência de uso de loja em centro comercial celebrados antes da vigência da presente lei estão sujeitos ou não ao imposto do selo?

De harmonia com o número 3 do artigo 12.º da presente lei, as disposições relativas à cedência de uso de loja em centro comercial são apenas aplicáveis aos contratos celebrados, prorrogados ou renovados após a entrada em vigor da presente lei, sendo, nos últimos dois casos, o valor da retribuição global calculado tendo por base

o prazo prorrogado ou renovado como o prazo do contrato e tributado à taxa de 5‰.

8. Havendo aumento ou redução da retribuição auferida no prazo do contrato da cedência de uso de loja em centro comercial, ou antecipação da cessação do contrato, o cedente ficará obrigado ou não à declaração e ao pagamento do imposto separadamente de cada contrato? Haverá ou não lugar aos pedidos da restituição do imposto?

O cedente não está obrigado à declaração e ao pagamento individual do imposto de cada contrato. De acordo com os artigos 30.º-B e 30.º-C do Regulamento do Imposto do Selo, o cedente do centro comercial deve apresentar à DSF, durante o mês de Junho de cada ano, uma declaração discriminativa dos respectivos contratos e pagar o imposto correspondente à retribuição global auferida no ano anterior. Por outras palavras, caso se verifique o ajustamento do valor da retribuição no ano anterior ou a impossibilidade da manutenção da retribuição por cessação antecipada do contrato, o cedente deve declarar no mês de Junho do corrente ano, o valor da retribuição efectivamente obtida, como rendimento colectável, para efeitos da determinação do respectivo imposto, devendo conservar os dados dos respectivos contratos para verificação da DSF. Assim, na prática, não existe nenhuma situação de declaração separada ou de pagamento separado do imposto por ajustamento da retribuição ou por cessação antecipada de cada contrato, bem como, do pedido de restituição do imposto.

9. Caso as entidades legalmente sujeitas às obrigações de liquidação, cobrança e entrega do imposto (entidades encarregadas de cobrar impostos) adoptem suporte electrónico para armazenar os respectivos registos e documentos, devem ainda conservar, pelo período de cinco anos, esses registos e documentos?

Sim. De acordo com o número 2 do artigo 71.º-C do Regulamento do Imposto do Selo, as entidades referidas no número 1 deste artigo podem digitalizar os registos e documentos, sem prejuízo da obrigação de conservação e suporte de papel desses mesmos registos e documentos pelo período de cinco anos.

10. Quais são as situações em que podem usufruir da redução e isenção do imposto do selo do arrendamento?

De acordo com os números 3 e 4 do artigo 27º do Regulamento do Imposto do Selo,

na liquidação do imposto do selo dos arrendamentos, o imposto a pagar é reduzido a metade, caso se apresente o título escrito que justifique que as partes do contrato de arrendamento convencionaram, mediante convenção de arbitragem (incluindo as cláusulas de convenção de arbitragem constantes do contrato de arrendamento), resolver todos os litígios emergentes do arrendamento durante a vigência do contrato, através da instituição de arbitragem legalmente constituída na Região Administrativa Especial de Macau. O locador fica obrigado a pagar o valor do imposto reduzido na ocorrência da revogação ou incumprimento da convenção de arbitragem.

11. Quais são as instituições de arbitragem a que refere na presente lei?

Actualmente os litígios resultantes do arrendamento podem ser resolvidos mediante o Centro de Arbitragens Voluntárias da Associação dos Advogados de Macau e o Centro de Arbitragem do *World Trade Centre* de Macau.