



**REPÚBLICA DEMOCRÁTICA
DE TIMOR-LESTE**

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

Guia

G 04
Versão 01.12.09
(Português)
Imposto de
retenção sobre
rendas de terras
e edifícios

DIRECÇÃO NACIONAL DOS IMPOSTOS DOMÉSTICOS

Imposto de Retenção

Guia para senhorios e inquilinos

Se o leitor é um senhorio ou um inquilino, pode ter uma obrigação fiscal.

1. O que é o imposto de retenção sobre pagamentos de rendas relativos a terras e / ou edifícios?

É um imposto que é retido a partir de pagamentos de rendas de terras e / ou edifícios. A retenção é feita pelo inquilino ou pelo senhorio. Caso o pagamento de renda seja feito a um residente ou a um estabelecimento permanente em Timor-Leste pertencente a um não residente, a situação do inquilino determina quem é responsável por reter o imposto (ver pontos 6 e 7). Caso o pagamento de renda seja feito a favor de um não residente que não possua estabelecimento permanente em Timor-Leste o inquilino é sempre responsável pela retenção.

2. Existe mais algum imposto sobre rendimentos a pagar relativamente a rendimentos provenientes de rendas de terras e / ou edifícios para lá deste imposto de retenção?

Caso o recipiente da renda seja uma **pessoa singular** (isto é, um indivíduo ou uma empresa em nome individual) e também:

- um residente; ou
- um estabelecimento permanente em Timor-Leste pertencente a um não residente, não há mais nenhum imposto sobre rendimentos a pagar sobre os rendimentos provenientes da renda das terras e / ou edifícios, para lá deste imposto de retenção final.

A partir de 1 de Julho de 2002, caso o recipiente da renda seja uma **pessoa colectiva** (isto é, uma empresa que não em nome individual, como seja uma parceria, companhia, associação não incorporada, etc.) o montante de renda recebido deve ser declarado nos rendimentos brutos na sua declaração fiscal de rendimentos anuais. Será possibilitado um crédito relativamente a montantes de imposto de retenção previamente retidos.

Caso o recipiente da renda (independentemente de ser uma pessoa singular ou colectiva) seja um não residente sem estabelecimento permanente em Timor-Leste, não há mais nenhum imposto sobre rendimentos a pagar sobre os rendimentos provenientes da renda das terras e edifícios, para lá do imposto de retenção, que é um imposto final.

3. Que pagamentos de renda de terras e / ou edifícios são abrangidos por este imposto de retenção?

Os pagamentos de renda incluem pagamentos feitos relativamente ao arrendamento de

terras, casas, casas com vários andares, apartamentos, condomínios, edifícios para escritórios, espaços de escritórios e habitação, lojas, lojas com habitação, armazéns e espaços industriais. O arrendamento de qualquer uma destas propriedades dará azo a uma obrigação referente a imposto de retenção, pela qual é paga renda a um ‘residente’ conforme definido na Lei de Impostos e Direitos de 2008 ou a um ‘não residente’.

4. Quando começou este imposto?

O imposto de retenção sobre pagamentos de rendas de terras e / ou edifícios entrou em vigor no dia 1 de Janeiro de 2001.

5. Quanto é o imposto de retenção relativo a pagamentos de rendas de terras e / ou edifícios?

O montante do imposto de retenção sobre pagamentos de renda relativos a terras e / ou edifícios é 10% do total do pagamento de renda em todos os casos.

6. Quem deve reter imposto a partir do pagamento de rendas de terras e edifícios?

Se o inquilino for uma **pessoa colectiva** (isto é, uma empresa que não em nome individual, como seja uma parceria, companhia, associação não incorporada, organização não governamental, etc.), o inquilino está obrigado a reter imposto aquando da efectuação do pagamento.

Se o inquilino for uma **pessoa singular** (isto é, um indivíduo ou uma empresa em nome individual), o senhorio é responsável por auto-reter imposto a partir do pagamento recebido. Todavia, se o pagamento de renda se destinar a um não residente sem estabelecimento permanente em Timor-Leste, **é o inquilino em todos os casos** que fica obrigado a reter imposto a partir do pagamento.

Caso tenha alguma questão sobre quem deve reter imposto, é favor consultar o ponto 14 deste guia, com o título “Onde posso obter mais informações?”

7. Quem deve reter imposto e quanto imposto deve ser retido?

Considere os seguintes exemplos:

- (a) João, um residente em Timor-Leste, arrenda um edifício à Timor Investimentos por \$1.500 ao mês. A Timor Investimentos é uma agência (estabelecimento permanente) de uma empresa australiana, a Territory Investments Pty Ltd. Uma vez que a Territory Investments Pty Ltd é uma empresa que não em nome individual, esta fica obrigada a reter 10% do pagamento bruto de renda a cada mês e a enviar este montante ao DNID até ao 15.º dia do mês seguinte.

Dado que o João é um indivíduo, o montante retido constitui uma retenção final e o pagamento da renda não é indicado na sua declaração fiscal.

- (b) O Augusto e a Benvinda são uma parceria residente em Timor-Leste. Esta parceria arrenda uma casa ao Bernardo por \$500 ao mês. Dado que o inquilino é um indivíduo, o Augusto e a Benvinda (isto é, a parceira) devem auto-reter o

imposto de retenção de 10% aquando da recepção do pagamento de renda a cada mês e enviar o imposto ao DNID até ao 15.º dia do mês seguinte.

A partir de 1 de Julho de 2002 o Augusto e a Benvinda (isto é, a parceria enquanto pessoa colectiva) devem declarar a renda total na sua declaração fiscal de rendimentos, podendo ser solicitado um crédito para o montante retido.

- (c) A Amélia é uma residente em Singapura e uma não residente em Timor-Leste, embora seja timorense. Possui uma casa que arrenda ao Andrew por \$800 ao mês. Ainda que o Andrew seja um indivíduo, ele deve reter 10% a partir do pagamento de renda (já que a Amélia é uma senhoria não residente sem estabelecimento permanente em Timor-Leste) e enviar este montante ao DNID até ao 15.º dia do mês seguinte.

A Decisão Pública 2001/11 do DNID cobre a questão de ‘quem é considerado residente de Timor-Leste para efeitos fiscais’.

8. O que se pede à parte que retém o imposto?

A parte que retém imposto a partir do pagamento de renda relativamente a terras e edifícios é obrigada a fazer o seguinte:

- (a) reter imposto a partir do pagamento à taxa de 10%; e
- (b) entregar três (3) cópias da *Declaração Fiscal Mensal* e o montante retido a uma agência do Banco Nacional Ultramarino em Díli até ao 15.º dia do mês após o mês de calendário em que o imposto foi retido.

Para lá disto, caso o inquilino esteja obrigado a reter imposto, deverá:

- (c) providenciar um aviso de imposto de retenção ao senhorio (no formato apresentado no anexo 1 deste documento) aquando da retenção.

9. Quando deve ser enviado o imposto?

O imposto deve ser enviado ao DNID até ao 15.º dia (ou até ao dia útil seguinte, caso dia 15 não seja um dia útil) do mês que se siga àquele em que o imposto foi retido.

10. Como se paga o imposto de retenção?

A parte que retém o imposto está obrigada a preencher três (3) cópias da *Declaração Fiscal Consolidada Mensal* e a enviar estas declarações e o imposto retido a uma agência do Banco Nacional Ultramarino (BNU).

O BNU deverá carimbar as declarações e devolver uma (1) cópia para os seus arquivos.

É possível efectuar pagamentos por via electrónica. O leitor pode obter detalhes sobre esta possibilidade por via dos contactos que se indicam de seguida.

11. Como faço para obter as declarações fiscais mensais?

As Declarações Fiscais Consolidadas Mensais podem ser obtidas a partir do Gabinete do

DNID no Distrito de Díli. As declarações estão também disponíveis no Banco Nacional Ultramarino.

O Gabinete do DNID no Distrito de Díli está localizado no Rua Pres. Nicolao Lobato, (em frente ao edifício Ensul), Díli. É também possível colocar questões através do número de telefone +(670) 331 0059.

Caso esteja fora de Díli poderá obter declarações fiscais mensais a partir dos seguintes gabinetes:

- Gabinete do DNID no Distrito de Baucau, localizado na Rua Vilanova, Kota Baru, Baucau.
- Gabinete do DNID no Distrito de Maliana, localizado na Rua Holsa, Maliana.

12. O que sucede caso a parte que esteja obrigada a reter e enviar este imposto não o faça?

Caso a parte que esteja obrigada a reter imposto não o faça, a dita parte continua obrigada a pagar o imposto que não reteve. Fica também sujeita a ser alvo de uma acção em tribunal.

Caso uma parte retenha imposto mas não o pague ao DNID pode ficar sujeita ao pagamento de imposto e multas adicionais. O imposto e multas adicionais podem ser muito elevados, dependendo da razão para o não pagamento do imposto.

Para lá disto, caso uma pessoa esteja obrigada a reter imposto a partir de um pagamento de renda que seja uma despesa dedutível em termos de imposto sobre rendimentos, a dedução não será permitida até que a pessoa em questão pague o imposto retido, ou que deva ser retido, ao DNID.

13. Que registos devem ser mantidos pela parte que retém o imposto?

As leis fiscais prevêem que a parte responsável por reter o imposto crie e mantenha registos contabilísticos adequados para provar que reteve e pagou o montante correcto de imposto. Estes registos devem ser mantidos durante 5 anos após o final do ano fiscal no qual o imposto foi retido e pago ao DNID.

14. Onde posso obter mais informações?

Poderá obter mais informações a partir do Gabinete do DNID no Distrito de Díli, localizado no Rua Pres. Nicolao Lobato, (em frente ao edifício Ensul), Díli. É também possível colocar questões através do número de telefone +(670) 331 0059.

Caso esteja fora de Díli poderá obter mais informações a partir dos seguintes gabinetes:

- Gabinete do DNID no Distrito de Baucau, localizado na Rua Vilanova, Kota Baru, Baucau.
- Gabinete do DNID no Distrito de Maliana, localizado na Rua Holsa, Maliana.

Para lá disto é possível obter cópias completas de decisões, guias e outras informações a partir do portal informático do Ministério das Finanças em: - www.mof.gov.tl/en/rc/DDT/Default.htm

**AVISO DE IMPOSTO DE RETENÇÃO RELATIVO A RENDIMENTOS
PROVENIENTES DE RENDAS DE TERRAS E EDIFÍCIOS**

Este Aviso de Imposto de Retenção só deve ser preenchido se o pagador reter imposto

Primeira cópia: para o senhorio

Segunda cópia: para o inquilino

Foi retido imposto relativo a rendimentos provenientes de rendas de terras e edifícios em favor de:

Nome do senhorio:

Número de ID Fiscal:

Morada:

.....

PAGAMENTO BRUTO TOTAL	TAXA	IMPOSTO RETIDO
------------------------------	-------------	-----------------------

\$......	10%	\$......
----------	-----	----------

Data:

Nome do inquilino:

Número de ID Fiscal:

Morada:

.....

Assinatura do inquilino:

Data: