

Farto de receber cartas de quem já morou na sua casa? Não há muito que possa fazer (ao contrário do Fisco, que podia mas não faz)

URL:

<https://cnnportugal.lol.pt/correio/cartas/farto-de-receber-cartas-de-quem-ja-morou-na-sua-casa-nao-ha-muito-que-possa-fazer-ao-contrario-do-fisco-que-podia-mas-nao-faz/20230917/64fb09c5d34e65afa2f51de6>

Se não lhe aconteceu a si, já aconteceu a um amigo. Compra casa mas, depois de largos meses (ou mesmo anos) a lá morar, continua a receber cartas para antigos inquilinos da casa

Veja este caso que chegou à CNN Portugal: um proprietário que, tendo comprado a casa em 2021, ainda hoje recebe faturas e notas de dívidas das Finanças para outros, inclusive de um antigo ocupante da casa que já não vive lá há pelo menos 10 anos.

À mesma caixa de correio chegam também adesões a novos seguros e cartões multibanco de ex-inquilinos que ali fixaram a sua morada fiscal. Farto desta situação, e tendo havido relatos de cobradores de dívidas que outrora tocavam naquela mesma campainha, o atual proprietário entrou em contacto com a Autoridade Tributária (AT).

Para receber uma resposta que o deixou ainda mais revoltado: não podemos fazer nada. E o que diz a lei? O que pode fazer este proprietário? Foi isso que fomos procurar saber com duas sociedades de advogados.

Fisco pode aplicar coima. O problema é saber para onde enviá-la

A lei é clara: a comunicação da mudança da morada fiscal deve ser feita pelo próprio contribuinte - ou por um terceiro que o represente com procuração. "Sempre que um contribuinte adquira ou arrende um imóvel que é o local da sua residência habitual, tem obrigação de comunicar a sua nova morada à Autoridade Tributária no prazo máximo de 60 dias", confirma Joana Monteiro de Oliveira, associada sénior da Abreu Advogados.

Mas, e quando isso não acontece? Quando o contribuinte não altera a morada? A lei diz que essa falta é punível com coima que pode variar entre os 75 e os 375 euros.

O problema está depois em efetivar essa punição e encontrar esse contribuinte. Porque, se o Fisco continua com a morada antiga, a notificação vai chegar ao mesmo endereço onde não devia. Sim, há as notificações digitais.

Mas, no caso que chegou à CNN Portugal, essa prática não será comum: é que há notas de dívida de impostos em atraso, umas atrás das outras.

(Pexels)

Como o Fisco podia resolver a situação

Na resposta dada pelas Finanças ao proprietário, é indicado apenas que "a morada fiscal é o endereço postal físico livremente indicado pelo cidadão". É citada a lei, para mostrar que o Fisco nada pode fazer, a não ser esperar que o antigo ocupante proceda à morada.

Os escritórios de advocacia ouvidos pela CNN Portugal reconhecem isto mesmo: se o antigo

arrendatário não atualizar a morada fiscal, a Autoridade Tributária não tem forma de a atualizar. Mas isso quer dizer que o Fisco possa lavar as mãos aqui? Nem por isso.

"A lei prevê que a administração tributária possa retificar oficiosamente o domicílio fiscal dos sujeitos passivos se tal decorrer dos elementos ao seu dispor. Tal implicará que tenha conhecimento de que a morada que consta do cadastro está desatualizada ou já não está correta e, bem assim, informação de qual é a nova morada", indica o departamento de Fiscal da SRS Legal, liderado pela sócia Mafalda Alves.

Ou seja, é mesmo preciso ter provas do novo paradeiro do antigo inquilino, porque o Fisco não pode colocar em sistema a informação "morada desconhecida". "Tem sempre de substituir uma morada por outra", aponta este escritório de advogados.

E como poderá o Fisco chegar até ela? "Na maioria dos casos, a Autoridade Tributária poderá dispor da referida informação, nos termos da norma prevista no Código do IMI que obriga as entidades fornecedoras de água, energia e do serviço fixo de telefones a comunicar à AT os contratos celebrados com os seus clientes, bem como as suas alterações, que se tenham verificado no trimestre anterior", aponta o departamento liderado por Mafalda Alves.

Qualquer indivíduo pode fazer uma denúncia ao Fisco sobre moradas fiscais que estão a ser usadas indevidamente. Mas terá de fornecer informação sobre a nova morada do antigo ocupante, para que o Fisco investigue e confirme a veracidade da mesma.

Não é o que acontece no caso contado pela CNN Portugal: o atual proprietário não sabe do paradeiro dos antigos ocupantes. E, por isso, está à sua mercê. Enquanto não mudarem as respetivas moradas fiscais, ele vai continuar a receber cartas atrás de cartas que não são para ele.

(Pexels)

Ameaçar com via judicial (até ser corrigido)

O atual proprietário contactou também operadoras de telecomunicações, porque estava a receber cartas destas para a sua caixa de correio destinadas a antigos inquilinos. Porque o único contrato que deveria estar ativo naquela morada era o dele.

Segundo o departamento de Imobiliário da SRS Legal, liderado pela sócia Neuza Pereira de Campos, a "solução mais óbvia e desejável" seria contactar a operadora e tentar solicitar a alteração de morada, provando que apenas o atual proprietário vive ali.

Foi isso que tentou o proprietário ouvido pela CNN Portugal. Mas continuou a receber cartas. A sociedade de advogados recomenda então uma reclamação por escrito. E, em último caso, a via judicial (ou ameaça da mesma).

Alegando o quê? "Poderia ser alegada a violação do seu direito à paz, sossego e tranquilidade da vida privada".

(Pexels)

Estado sabe quem é o verdadeiro dono

Importa ressaltar que o atual proprietário não será afetado em termos materiais por estas situações, "especialmente se sempre atuar de modo a devolver as comunicações recebidas ao respetivo remetente", dizem os especialistas.

Perante a lei, não há dúvidas de quem é realmente o dono: "após uma escritura pública de compra e venda ou de um contrato de arrendamento que esteja devidamente registado junto da AT, a informação sobre quem é o atual proprietário ou arrendatário de um imóvel é pública e o Estado tem

perfeito conhecimento de quem são os proprietários ou arrendatários atuais", diz Joana Monteiro de Oliveira da Abreu Advogados

Uma das sugestões deixadas pela SRS Legal para evitar estas situações leva-nos até ao momento da escritura. É recomendado que o tema fique previsto no contrato, com o vendedor a ter de informar desde logo qual será a morada a considerar para efeitos de comunicações depois da venda.

Assim, se essa alteração não acontecer, existe um "incumprimento contratual, que permite ao atual proprietário atuar de forma mais eficaz contra o mesmo, para impor que sejam tomadas as diligências necessárias para alteração das moradas em causa".

Mas isso funciona nos casos de venda, em que era o próprio dono quem vivia na casa. Para os casos em que existiam arrendatários, a solução está longe de ser fácil.

<https://cnnportugal.iol.pt/correio/cartas/farto-de-receber-cartas-de-quem-ja-morou-na-sua-casa-nao-ha-muito-que-possa-fazer-ao-contrario-do-fisco-que-podia-mas-nao-faz/20230917/64fb09c5d34e65afa2f51de6>

Wilson Ledo