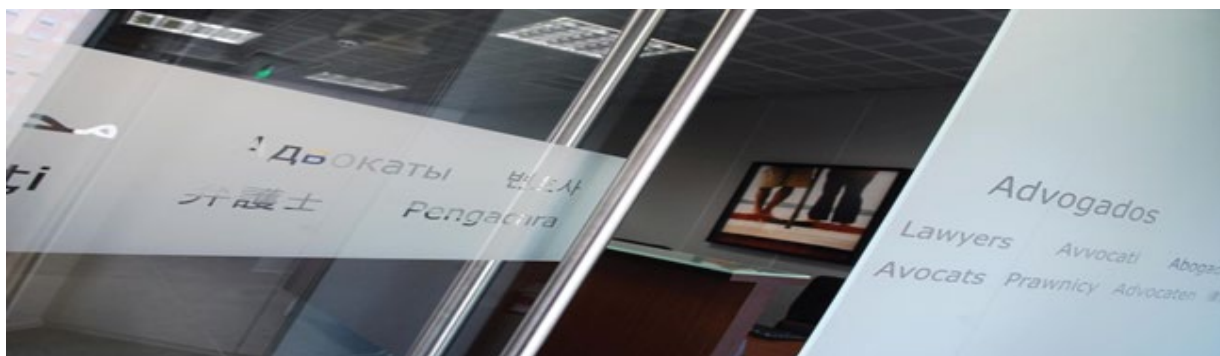




CARLOS PINTO DE ABREU
E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Tributação do Alojamento Local



Para iniciar uma actividade de Alojamento Local será necessário, em primeiro lugar, abrir (ou alterar a) actividade nas Finanças.

São três os CAE adequados para o desenvolvimento da actividade de alojamento local: 55201 (alojamento mobilado para turistas), 55202 (turismo no espaço rural) e 55204 (outros locais de alojamento de curta duração).

Será ainda necessário tomar algumas decisões importantes a nível fiscal, nomeadamente optar entre a tributação por aplicação das regras previstas para a Categoria B - e aqui entre o regime simplificado ou a contabilidade organizada - ou por aplicação das regras previstas para Categoria F, em sede de IRS. Terá ainda de optar, se for o caso, pela isenção, ou não, de IVA.

Começemos por analisar as diferenças existentes entre a tributação segundo as regras da Categoria B e as regras da Categoria F.

1. OPÇÃO PELA TRIBUTAÇÃO SEGUNDO AS REGRAS DA CATEGORIA B

Caso a facturação anual do alojamento local seja inferior a € 200.000, poderá o sujeito passivo optar pela aplicação do regime simplificado ou do regime de contabilidade organizada.

Por outro lado, se a facturação anual for superior a € 200.000, será obrigatória a opção pela contabilidade organizada.

As especificidades que distinguem cada um destes regimes estão relacionadas com o cálculo da matéria colectável.

Ora vejamos:

a) Regime simplificado

No regime simplificado, o rendimento colectável será calculado através da aplicação de um coeficiente de 0,35.

Assim, apenas 35% do rendimento do Alojamento Local será tributado. Os restantes 65% considerar-se-ão custos necessários para o exercício da actividade, sendo que a consideração de 15% dos custos estará condicionada à apresentação de comprovativos de despesas e encargos suportados com a actividade. A não apresentação destes comprovativos importará uma agravação da tributação.

No entanto, caso o imóvel se situe nas denominadas “zonas de contenção” (aquelas que ultrapassam os 25% da habitação disponível afecta ao alojamento local e que são definidas pelas Câmaras Municipais), o coeficiente aplicado será de 0,50. Quer isto significar que será tributado 50% do rendimento obtido com o desenvolvimento da actividade de Alojamento Local.

Esta foi uma das novidades respeitantes à tributação do Alojamento Local introduzida pela Lei do Orçamento de Estado para 2020.

b) Contabilidade organizada

Optando o contribuinte pelo regime de contabilidade organizada, ou sendo-lhe este regime imposto por via do valor de facturação anual, a tributação dos rendimentos será feita segundo as regras do IRC, com as devidas adaptações.

Assim, em primeiro lugar, cabe referir que os sujeitos passivos sujeitos ao regime de contabilidade organizada terão obrigatoriamente de contratar um contabilista certificado, com os inerentes custos que tal contratação lhes trará.

A aplicação do regime de contabilidade organizada poderá ser vantajosa nas situações em que os custos com o desenvolvimento da actividade sejam superiores a 65% dos rendimentos obtidos. Isto porque será possível deduzir todos os custos em que o sujeito passivo incorra para o desenvolvimento da actividade.

Também os prejuízos poderão ser deduzidos aos lucros nos 12 anos seguintes. No entanto, em cada ano, a dedução dos prejuízos não poderá ser superior a 70%, tendo que haver sempre lugar ao pagamento de IRS sobre 30% dos lucros obtidos.

Independentemente de a tributação ocorrer pelo regime simplificado ou pelo regime de contabilidade organizada, optando pela tributação segundo as regras da Categoria B, a tributação será, depois, feita por englobamento: serão somados todos os rendimentos do sujeito passivo e ao valor total dos rendimentos será aplicada a taxa do escalão de IRS correspondente.

Esta taxa é progressiva e poderá variar entre 14,5% e 48%, dependendo do valor total dos rendimentos.

Note-se ainda que, optando pela tributação segundo as regras da categoria B, será necessário afectar o imóvel à actividade do Alojamento Local. Esta afectação irá gerar mais-valias cuja tributação ficará suspensa até que o imóvel regresse à esfera privada do sujeito passivo.

Quer isto significar que as mais-valias não serão devidas aquando da afectação do imóvel à actividade, mas apenas aquando do regresso do imóvel à esfera pessoal do contribuinte.

No entanto, a mais-valia não será tributada pelo regresso do imóvel habitacional à esfera particular, caso o referido imóvel gere rendimentos da categoria F durante cinco anos consecutivos (por exemplo, através de um contrato de arrendamento tradicional). Esta é outra das alterações introduzidas pelo Orçamento de Estado para 2020.

A forma de evitar o pagamento das mais-valias devidas pela afectação e posterior desafectação do imóvel à actividade será, assim, por exemplo, através do arrendamento do imóvel nos cinco anos subsequentes ao regresso do mesmo à esfera privada ou através da opção pela tributação segundo as regras da Categoria F, como se passará a explicar.

Claro que será necessário, no entanto, averiguar se, no restante, a tributação segundo as regras da categoria F será ou não mais favorável.

2. OPÇÃO PELA TRIBUTAÇÃO SEGUNDO AS REGRAS DA CATEGORIA F

Optando, quando do preenchimento da declaração de IRS, pela tributação segundo as regras da categoria F, o rendimento tributável corresponderá à diferença entre o rendimento obtido com o desenvolvimento da actividade e as despesas tidas com a referida actividade e previstas para esta categoria.

Estas despesas estão previstas no artigo 41.º do Código do IRS e incluem todos os gastos para obter ou garantir os rendimentos, mensalidades do condomínio, obras e IMI. Não se incluem, no entanto, não sendo, por isso, dedutíveis os encargos com empréstimos bancários, mobiliário, electrodomésticos, artigos de conforto ou decoração e adicional ao IMI.

Depois de apurado o rendimento sujeito a imposto, com base nas regras *supra* referidas, a tributação poderá ser feita por duas vias:

- a) **Tributação por englobamento dos rendimentos**, como referido relativamente à categoria B (aplicação da taxa progressiva de IRS do escalão correspondente à soma de todos os rendimentos do sujeito passivo). Neste caso, as perdas poderão ser deduzidas nos 6 anos seguintes.
- b) **Tributação à taxa autónoma de 28%**. Esta opção será vantajosa nos casos em que a taxa de IRS resultante do englobamento, fixada em função do valor total dos rendimentos, for superior a 28%.

A acrescer à tributação *supra* exposta, a actividade de Alojamento Local será sujeita a IVA à taxa de 6% no continente, 5% na Madeira ou 4% nos Açores.

No entanto, se o sujeito passivo optar pelo regime simplificado e não obtiver rendimentos superiores a € 10.000, poderá optar pela isenção de IVA, nos termos do artigo 53.º do Código do IVA

Note-se, no entanto, que, optando pela isenção de IVA, o contribuinte não cobrará IVA aos seus clientes, mas também não poderá deduzir o IVA com as despesas relacionadas com a actividade (sendo que, regra geral, o IVA suportado com as despesas será à taxa de 23%, bastante superior ao IVA à taxa de 6% devido pelo desenvolvimento da actividade do alojamento local).

Será, assim, pertinente fazer contas ao IVA à taxa de 23% suportado e que poderá ser deduzido e ao IVA à taxa de 6% devido, já que poderá compensar não optar pela isenção. Tudo dependerá do valor dos rendimentos obtidos com a actividade e das despesas incorridas para prosseguimento da actividade.

O contribuinte que exerça a actividade de Alojamento Local terá ainda de emitir factura-recibo relativa aos serviços prestados, mesmo encontrando-se isento de IVA. Nesse caso, a factura-recibo deverá ser emitida fazendo referência à isenção nos termos do artigo 53.º do Código do IVA. Caso não esteja isento de IVA ou, podendo estar, não opte pela isenção, o contribuinte terá, ainda, de entregar a declaração periódica de IVA, declarando o imposto liquidado, o imposto suportado com a aquisição de bens e/ou serviços e o respectivo imposto dedutível, de modo a apurar o imposto a liquidar.

A referida declaração de IVA deverá ser entregue, à semelhança do que acontece com os contribuintes que exerçam qualquer outra actividade, até ao dia 10 do segundo mês seguinte àquele a que respeitam as operações (se estiverem enquadrados no regime mensal) ou até ao dia 15 do segundo mês seguinte ao trimestre a que respeitam as operações (se estiverem enquadrados no regime trimestral).

Para além dos impostos devidos com esta actividade, poderão ser ainda devidas comissões se decidir publicitar o imóvel em plataformas.

No caso de as referidas plataformas serem estrangeiras (como o Airbnb, por exemplo), será necessário entregar à Autoridade Tributária a declaração modelo 30 (relativa aos rendimentos pagos a não residentes) e solicitar às empresas cobradoras de comissões o modelo 21-RFI (relativo ao pedido de dispensa de retenção na fonte). Não tendo este documento, terá de fazer retenção na fonte à taxa de 25%.

Estes são os diversos cenários fiscais que farãocom que os contribuintes que exerçam a actividade de Alojamento Local tenham de tomar decisões.

Essasdecisões deverão ser, no entanto, precedidas de diversos cálculos e simulações no sentido de aferir qual o regime mais favorável a cada contribuinte em concreto.

E será sempre importante o prévio aconselhamento por advogado.

Inês Pereira de Melo

Esta apresentação informativa é geral e abstracta, não substitui o adequado aconselhamento profissional para cada caso em concreto, não devendo, por isso, servir de base suficiente para qualquer tomada de decisão específica.
Para qualquer esclarecimento sobre o assunto, contacte-nos.