



# O alojamento local – enquadramento e controlos



**ANA CRISTINA SILVA**  
Consultora da OTOC

**A**locação de imóveis de curta duração, agora chamado de alojamento local, sempre existiu, embora se tenha desenvolvido mais nos últimos anos, em virtude da proliferação de plataformas desmaterializadas na internet para promover estes alojamentos. O crescimento do turismo em Portugal também contribuiu para aumentar a oferta deste tipo de alojamento.

Em virtude da forma como é feita a divulgação deste serviço, do tipo de adquirentes, em regra particulares, muitos dos quais não residentes, e muitas vezes também do carácter meramente acessório da atividade desenvolvida pelo proprietário do imóvel, com muita frequência, os rendimentos obtidos não eram declarados para efeitos da sua adequada tributação.

O passo que foi dado para combater essa atividade paralela, foi primeiro a sua regulamentação jurídica, que teve também o condão de tornar mais simples os procedimentos de obtenção da qualificação de alojamento local.

Com esta regulamentação, a figura de alojamento local fica claramente autonomizada da referente a empreendimentos turísticos.

O alojamento local engloba os estabelecimentos que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, podendo ser moradias, apartamentos ou estabelecimentos de hospedagem, sendo estes últimos os designados “hostels”.

Temos como pressuposto de inserção nesta figura, as locações de imóveis, devidamente mobilados e equipados, por períodos inferiores a 30 dias, sendo igualmente prestados serviços, complementares à dormida, como limpeza ou receção. De fora ficam as locações que sejam tituladas com contratos de arrendamento celebrados de acordo com a lei civil.

Ficam abrangidas não só as pessoas singulares ou coletivas que pre-

tendem desenvolver com regularidade a atividade, mas também a pessoa particular que apenas pretende rentabilizar uma casa de férias durante os meses de Verão, ou até mesmo uma casa da habitação que esteja devoluta por um curto período de tempo.

Quando se trate de pessoas singulares, a prestação de serviços de alojamento local obriga à inclusão dos rendimentos na categoria B de IRS e a sujeição a IVA, o que tem inerente um maior encargo no cumprimento de obrigações tributárias. Há obrigação de registo fiscal prévio, ou seja, antes da obtenção de rendimentos, que se materializa na declaração de início de atividade, deve ser emitida fatura (que deve ser comunicada) ou fatura-recibo eletrónica e pode haver ainda lugar à entrega de declaração periódica do IVA quando não abrangidos pelo regime especial de isenção. Convém não esquecer também as eventuais obrigações que possam existir em Segurança Social.

O facto de existir um operador que serve de intermediário entre o turista e o proprietário do imóvel, não significa que fiquem afastadas as obrigações fiscais que incumbem ao proprietário.

Se, em alguns casos, o operador apenas contribui para que a procura e a oferta de serviços de alojamento se encontrem, noutros casos a exploração do alojamento é feita pelo próprio operador, competindo ao proprietário a cedência ou o mero arrendamento do imóvel.

Nesse último caso haverá que efetuar o correto enquadramento tribu-

**Passará a ser  
muito mais  
fácil detetar  
os casos  
de não  
cumprimento  
da lei e das  
respetivas  
obrigações  
fiscais.**

tário da operação que será determinante para qualificar a natureza dos rendimentos que o proprietário pode vir a auferir. O que pode nem sempre ser muito linear, devendo atender-se às condições contratuais estabelecidas entre as partes, à existência, ou não, de contrato de arrendamento, à aferição de quem consta como titular do registo como alojamento local.

É também na obrigatoriedade de registo do estabelecimento de alojamento local junto da câmara municipal (por mera comunicação prévia) que vai assentar um dos pontos de controlo por parte da Autoridade Tributária de eventuais situações de evasão fiscal. O número de registo atribuído deve ser visível sempre que se publicite o serviço de alojamento, ainda que seja através de um site. E o Turismo de Portugal IP, entidade que vai centralizar esse registo, está obrigado a comunicar, semestralmente, à Autoridade Tributária e Aduaneira informação sobre os imóveis licenciados.

A par com ações de fiscalização no terreno, passará a ser muito mais fácil detetar os casos de não cumprimento da lei e das respetivas obrigações fiscais. ■