



**JORGE CARRAPIÇO**  
Análise da OTOC

# IRS – alojamento local

**A** 29 de agosto, foi publicado o Decreto-Lei que regulamenta o exercício da atividade dos alojamentos locais. Pretende-se, pois, proporcionar alguns esclarecimentos relacionados com o enquadramento fiscal da atividade, quando efetuada por pessoas singulares.

## Enquadramento legal

O que são alojamentos locais? Cabe aqui distinguir algumas formas do exercício da atividade de arrendamento e da exploração de habitações para turismo.

Os estabelecimentos de alojamento local passam a incluir aqueles que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, podendo ser moradias, apartamentos ou estabelecimentos de hospedagem (hostels).

Passa a presumir-se a existência desse serviço de alojamento temporário sempre que o estabelecimento turístico seja publicitado como tal, nomeadamente através de sítios da especialidade, ou ainda quando o local esteja devidamente mobilado e equipado, sejam oferecidos serviços, complementares à dormida, como limpeza ou receção, e a duração desse alojamento tenha um período inferior a 30 dias.

Esta presunção pode ser sempre ultrapassada desde que a habitação tenha sido efetivamente arrendada, existindo um contrato de arrendamento urbano devidamente registado nas finanças.

Quer isto dizer que, existindo um contrato de arrendamento emitido nos termos do novo regime de arrendamento urbano, devidamente registado nas finanças, a habitação é considerada como estando arrendada, não existindo a prestação de serviço de alojamento turístico.

Esta distinção entre o exercício da atividade de alojamento local e a mera atividade de arrendamento é fundamental para efeitos do enquadramento fiscal, nomeadamente em sede de IRS e de IVA.

## Enquadramento fiscal

A atividade de arrendamento origina a obtenção de um rendimento, através da locação passiva do espaço da habitação, sem estarem disponíveis quaisquer serviços complementares.

Para o período de tributação de 2014, esta atividade de arrendamento (locação passiva) determina a obtenção de rendi-



Miguel Baltazar

mentos da categoria F de IRS, não podendo a pessoa singular iniciar uma atividade no âmbito da categoria B para o exercício exclusivo ou maioritário de arrendamentos.

A reforma do IRS, atualmente em preparação, prevê a possibilidade da atividade de arrendamento passar também a poder ser exercida e tributada no âmbito da categoria B de IRS, a partir de 1 de janeiro de 2015.

No novo conceito de estabelecimento de alojamento local, passa a existir claramente o exercício de uma atividade de prestação de serviços de alojamento, que para além da locação do espaço (temporariamente e por curtos períodos), inclui serviços complementares como a limpeza e a receção.

Como se trata de uma atividade de prestação de serviços de alojamento, esta passa a ter de ser exercida, por pessoas singulares, no âmbito da categoria B de IRS, sendo agora sempre exigido a apresentação da declaração de início de atividade nas finanças, ou a sua alteração para quem já tenha outra atividade.

Tal enquadramento na categoria B de IRS, em detrimento da categoria F, deter-

mina uma alteração na forma de determinação dos rendimentos tributáveis, passando a ser possível dedução de todos os encargos relacionados com o imóvel, incluindo a depreciação do valor de aquisição do imóvel e encargos financeiros com essa aquisição, quando se opte pelo regime de tributação com base na contabilidade.

Em alternativa, ficando enquadrado no regime simplificado de tributação, o rendimento tributável é de 15 por cento do valor dos serviços prestados de alojamento.

## IVA e faturação

Mas para além da alteração da forma de tributação, o enquadramento na categoria B de IRS, com o respetivo início de atividade, implica um aumento de obrigações fiscais e acessórias, nomeadamente a nível de IVA e de faturação.

Com o exercício de uma atividade no âmbito da categoria B de IRS, o empresário em nome individual, que opera o estabelecimento de alojamento local, passa a ser obrigado a estar registado para efeitos de IVA (ao contrário do que acontece com a categoria F de IRS).

Como essas prestações de serviços de alojamento local são consideradas como uma locação ativa, que inclui prestações de serviços complementares à mera locação do espaço, passam a ser tributadas em sede IVA, sem prejuízo da opção pelo regime especial de isenção quando os rendimentos anuais não ultrapassem 10 mil euros e não se opte pela contabilidade organizada.

Se esse empresário ficar enquadrado no regime normal de IVA passa a ser obrigado a tributar em IVA essas prestações de serviços de alojamento local, podendo utilizar a taxa reduzida para o preço do alojamento ainda que inclua o pequeno-almoço, e efetuar a dedução do IVA suportado nas aquisições de bens e serviços a afetar a essa atividade.

Tal enquadramento origina a obrigatoriedade de entrega da declaração periódica de IVA para se proceder ao pagamento do imposto ao Estado.

O enquadramento em IVA das prestações de serviços de alojamento local implica ainda que o empresário em nome individual passe a ser obrigado a emitir faturas por cada serviço prestado, independentemente de ter optado pelo regime especial de isenção de IVA.

Essa emissão de faturas por cada serviço de alojamento determina também a obrigação de proceder à comunicação à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) dessas faturas emitidas através do Portal das Finanças.

## Conclusão

Apesar de esta alteração do enquadramento legal dos estabelecimentos de alojamento local determinar um avolumar das obrigações fiscais para as pessoas que queiram exercer essa atividade, tal não é mais do que colocar um setor de atividade (importante para o setor turístico e, portanto, para o país) fora da economia informal, equiparando-o a qualquer outro operador económico com a obrigação e, principalmente, o dever, de efetuar o respetivo pagamento de impostos pelos rendimentos obtidos, e contribuindo para o combate à evasão fiscal, tão importante para um país que se quer moderno e funcional. ■

Este artigo está em conformidade com o novo Acordo Ortográfico