



## ANÁLISE DA OCC

## Alojamento local e a tributação dos não residentes



**ANA CRISTINA SILVA**  
Consultora da Ordem dos  
Contabilistas Certificados  
comunicacao@occ.pt

**N**os últimos dois anos deu-se uma expansão da oferta de unidades de alojamento local. O crescimento do turismo, bem como a regulamentação e simplificação do processo de licenciamento deste tipo de oferta de alojamento são fatores relevantes nesse crescimento.

Em simultâneo, por parte da Autoridade Tributária foram feitos esforços no sentido de propiciar o adequado enquadramento fiscal dos proprietários e de todos os que fazem a exploração deste tipo de serviços. Não só se procurou promover a divulgação dos aspetos fiscais inerentes, como foi intensificado o controlo no setor.

Nos casos de prestação de serviços de alojamento local, por parte de pessoa singular, a atividade fica enquadrada no âmbito dos rendimentos empresariais (categoria B), o que determina a obrigação de prévia entrega de declaração de início de atividade.

Tais serviços distinguem-se do mero arrendamento porque se trata de alojamento temporário, por período inferior a 30 dias, a turistas em imóvel (ou parte dele) devidamente equipado e mobilado e em que, além da dormida, são prestados serviços complementares, como limpeza ou receção. E, deste modo, serão de incluir nas atividades hoteleiras e similares, previstas no art.º 4.º do Código do IRS.

### Regras específicas para não-residente

Quando a pessoa que explora o imóvel, no âmbito do alojamento local, é não-residente, o enquadramento nas atividades da categoria B amplia as obrigações fiscais inerentes, em relação ao cenário do mero arrendamento. A obrigação declarativa de entrega da modelo 3 (também existente no caso de meros rendimentos prediais) soma-se a imposição de cumprir várias obrigações para efeitos de IVA, incluindo a da entrega da declaração periódica deste imposto quando não seja possível o enquadramento no regime especial de isenção ou se opte pelo regime normal.

Notoriamente, estamos perante atividade de categoria B exercida através de estabelecimento estável em Portugal, pelo que nunca se pode afastar a obrigação da entrega da declaração modelo 3. Saliente-se, também, que por se tratar de atividade prevista no art.º 4.º do Código do IRS, ainda que a entidade pagadora seja pessoa coletiva ou titular da categoria B com contabilidade organizada, não há sujeição a retenção na fonte.

Há assim, obrigação de, aquando da entrega da declaração de início de atividade, escolher o regime de tributação aplicável, isto quando o montante anual líquido de rendimentos desta categoria previsto não imponha o enquadramento obrigatório no regime de tributação com base na contabilidade organizada.

Embora, para efeitos de determinação do rendimento líquido da categoria B, se sigam as regras aplicáveis aos residentes fiscais em Portugal, existem algumas regras específicas inerentes à qualidade de não-residente fiscal. Desde logo, a taxa que incide sobre os rendimentos líquidos apurados será sempre de 25% e não a taxa determinada em função de escalões de rendimento de forma progressiva. Por outro lado, não se tem em consideração a situação pessoal e familiar do contribuinte, como é o caso do quociente familiar. Igualmente, não são consideradas as deduções à coleta do art.º 78.º do Código do IRS, excetuando-se a dedução dos pagamentos por conta efetuados.

Deve ter-se alguma atenção na aferição dos benefícios fiscais relevantes, pois devem ser excluídos os que, expressamente, a lei atribua apenas a residentes. Se a formulação legal não impõe que o benefício seja de exclusiva aplicação a residentes, então pode o não-residente dele fazer uso, na medida em que cumpra as condições impostas. ■