

ID: 87991761

10-08-2020

ANÁLISE
DA OCC

JÚLIO WILSON

Consultor da Ordem dos
Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

Alojamento local – A covid-19 e os potenciais impactos fiscais

A operação de afetação e desafetação de imóveis à atividade empresarial ou profissional tem implicações fiscais.

O levantamento de restrições de mobilidade dos cidadãos, que se tem vindo a verificar, está a permitir que o turismo recomece lentamente a dar alguns sinais de retoma, na sequência dos impactos significativos que a pandemia de covid-19 provocou no setor em termos globais.

Refere a Organização Mundial do Turismo que a “chegada de turistas internacionais diminuiu 44%”. Portugal não é exceção, e as previsões do Banco de Portugal apontam para uma queda superior a 60% das receitas turísticas.

Fruto do forte crescimento que o setor do turismo vinha a apresentar, muitos proprietários particulares de imóveis optaram por destiná-los à atividade de alojamento local.

Este artigo visa ressaltar os impactos fiscais que podem advir da decisão de terminar com essa atividade, exercida pelos sujeitos passivos da categoria B de IRS (empresário em nome individual), destinando-os novamente à esfe-

ra pessoal ou a outros fins.

O exercício dessa atividade, através de um imóvel próprio, implica que tal imóvel seja afeto à atividade exercida em nome individual. A afetação designa os atos de movimentação de bens imóveis do património particular para o ativo de uma atividade empresarial. Considera-se que existe afetação de bens do património particular à atividade empresarial, a partir do momento em que existe o uso desses bens no desenvolvimento dessa atividade, ou a partir do momento em que os mesmos constem no ativo de uma atividade desenvolvida pelo seu proprietário.

A operação de afetação e desafetação de imóveis à atividade empresarial ou profissional tem implicações fiscais, que devem ser consideradas na tomada de decisões dos intervenientes.

Assim, a afetação, ainda que parcial, de um bem imóvel do património particular a atividade empresarial exercida em nome in-

dividual pelo seu proprietário ao ativo empresarial deverá processar-se pelo respetivo valor de mercado à data da afetação.

Esse valor pode ser diferente do valor de aquisição, não obstante a Autoridade Tributária e Aduaneira reservar para si a possibilidade de proceder à sua correção quando considere, fundamentalmente, que o mesmo não corresponde ao que seria praticado por pessoas independentes.

Os ganhos resultantes desta afetação têm a particularidade de se considerarem obtidos apenas no momento da ulterior alienação onerosa dos bens em causa, ou da ocorrência de outro facto que determine o apuramento de resultados em condições análogas, ou seja, da ocorrência de algum facto que conduza a resultados equivalentes, por exemplo, destruição por sinistro ou transferência para o património individual, resultante, por exemplo, da cessação da atividade.

Assim, quando aquela ulterior

alienação ocorrer, haverá que apurar a mais-valia, decorrente da afetação ao património empresarial (categoria G) e a mais-valia gerada desde essa afetação até à alienação do bem ou à sua transferência para o património particular (categoria B).

Com a entrada em vigor da Lei do Orçamento do Estado para 2020, passou a prever-se que, no caso de um imóvel habitacional que se encontrava afeto a uma atividade empresarial voltar a ser integrado no património particular, não há lugar a qualquer tributação se, por força dessa restituição, o imóvel gerar rendimentos de categoria F durante cinco anos consecutivos.

Este tema ganha particular relevância, num momento delicado para todos os proprietários de alojamento local que exploram essa atividade em nome individual e afetaram imóveis próprios a essa atividade, fruto das incertezas vividas no setor provocadas pela crise pandémica. ■