

## ANÁLISE DA OCC

# Alojamento temporário e permanente



**FÁTIMA GUERRA**  
Consultora da Ordem dos  
Contabilistas Certificados  
comunicacao@occ.pt

**O**s alugueres turísticos têm merecido uma evidente relevância fiscal motivada pela dinâmica do mercado da procura e oferta neste tipo de alojamento temporário. Porém, a forma de exploração dos estabelecimentos de alojamento para turistas poderá determinar fiscalmente a tributação dos seus rendimentos. O que, aliás, se prevê voltar a sofrer alterações já no próximo ano.

Atualmente, a tributação dos rendimentos no alojamento local ou no arrendamento é diferenciada.

Por exemplo, se a pessoa que explora o alojamento local se encontra no regime simplificado de IRS, ao valor bruto obtido é aplicado um coeficiente de 0,15, ou seja, pressupondo-se que o lucro do negócio é sempre de 15%. O valor assim obtido é somado aos restantes rendimentos para aplicação das taxas das normais tabelas de IRS.

No caso do arrendamento (categoria F), o proprietário pode deduzir encargos vários que tem com essa locação, incluindo IMI e obras realizadas. Ao valor assim obtido é então aplicável uma taxa autónoma de IRS: 28%, independentemente do valor de rendimentos obtidos por esse contribuinte e pelo seu agregado.

Essa tributação também difere em sede de imposto sobre o valor acrescentado, pois o arrendamento de imóveis é uma operação isenta de IVA, enquanto o alojamento local é tributado à taxa de 6%.

Será por isso crucial uma definição mais clara das características desses “alugueres” e do seu enquadramento como operação económica. A colocação ativa ou passiva do imóvel à disposição continuará a ser essencial na delimitação da função económica da prestação de serviços.

Presentemente, a qualificação destes rendimentos em termos de imposto sobre o rendimento distingue que:

Os imóveis pertencentes à esfera pessoal, sobre os quais são celebrados contratos de arrendamento (ao abrigo do Novo Regime de Arrendamento Urbano - NRAU), são enquadráveis na categoria F (como rendimentos prediais).

Os imóveis afetos à atividade do contribuinte, categoria B, caso venham a ser celebrados, sobre os mesmos, contratos de arrendamento (ao abrigo do NRAU), são abrangidos na categoria B (como rendimentos empresariais), embora não deixem de ser qualificados como rendimento prediais.

Se as características inerentes à exploração dos imóveis se definirem como cedência de exploração ou alojamento local, existe obrigatoriamente afectação do imóvel à atividade.

A cedência temporária da exploração de um imóvel, nomeadamente habitações, devidamente apetrechadas para o exercício da atividade de alojamento local, em que seja estabelecido um contrato de cedência de exploração, os rendimentos associados a essa cedência são considerados como rendimentos da categoria B.

Os imóveis que se configurem como alojamento local, por neles se prestar serviços de alojamento temporário a turistas, em moradias, apartamentos ou estabelecimentos de hospedagem (“hostels”), são enquadrados como prestações de serviços do tipo hoteleiro, inseridos na categoria B de IRS.

A atividade de alojamento local está atualmente regulamentada (no Decreto-Lei n.º 128/2014), com características próprias que a diferenciam dos empreendimentos turísticos e do arrendamento urbano.

Mas a fronteira entre o alojamento local e o arrendamento temporário nem sempre é aferida com clareza, especialmente quando a duração do alojamento é inferior a 30 dias, não abrangido pelo NRAU, e não estão integralmente reunidas as condições legais de enquadramento no alojamento local. ■

Este artigo está em conformidade com o novo Acordo Ortográfico