



Impostos Contribuinte pode optar pelo regime no IRS

# Alojamento local escolhe tributação

Lucília Tiago  
ltiago@dinheirovivo.pt

► As pessoas que têm rendimentos provenientes do alojamento local vão ter, no próximo ano, de optar se os querem tributados com as regras da Categoria B ou com rendimentos prediais (Categoria F). E os anexos do IRS vão ter um campo específico para que possam fazer esta escolha.

As regras de tributação do alojamento local em moradias ou apartamentos mudaram com o Orçamento do Estado para 2017, mas só para o ano é que a alteração chega ao terreno e obrigará os contribuintes que avançaram para este tipo de atividade a fazer contas.

Até agora, para o Fisco, apenas

15% dos rendimentos provenientes do alojamento local eram relevantes para apurar o imposto (IRS) a pagar, sendo esta a regra fiscal aplicável aos contribuintes que faturaram menos de 200 mil euros por ano e que optaram por ficar no regime simplificado. Os restantes 85% eram assumidos pelo Fisco como despesa.

Com o Orçamento do Estado, estas regras mudaram e passam a ser considerados para efeitos de apuramento do IRS 35% dos rendimentos gerados – baixando a fatura das despesas para 65%. Quem entender que este regime lhe é desfavorável fiscalmente pode optar ser tributado com as regras da Categoria F (aplicáveis aos arrendamentos tradicionais). Neste caso,



Mudanças fiscais no alojamento local só têm efeito no IRS a preencher em 2018

## o que muda :

### Categoria B ou Categoria F

● A luz do Código do IRS, os contribuintes e o rendimento que auferem por via do alojamento local continuam a ser considerados como sendo da categoria B. O que muda, a partir de 2018, é que passa a ser possível optar por pagar o imposto pelas regras aplicáveis aos senhorios, ou seja, ficar sujeito a uma taxa de 28% sobre o valor recebido dos

hóspedes, depois de abatidas as despesas.

### Só em 2018

● A opção pelo regime de tributação "deve ser manifestada pelo contribuinte na declaração de rendimentos relativa ao ano em causa, a partir do ano de imposto de 2017, cujas declarações têm o prazo legal de entrega em 2018", dizem as Finanças.

o Fisco terá em conta a totalidade do valor faturado, mas aceita que lhe sejam deduzidos várias despesas, nomeadamente, as que decorram do condomínio, da realização de obras, do IMI ou, ainda, como refere Ana Cristina Silva, consultora da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas, os encargos com contratos de eletricidade ou telecomunicações.

De fora ficam apenas os encargos com empréstimos contraídos para a compra da casa e as despesas com eletrodomésticos ou decoração.

Em rigor e à luz do Código do IRS, os contribuintes e o rendimento que auferem por via do alojamento local continuam a ser considerados como sendo da categoria B. O que muda, e vai ser possível a partir de 2018 (porque só nessa altura é que se farão as contas a 2017) é que passa a ser possível optar por pagar o imposto pelas regras aplicáveis aos senhorios, ou seja, ficar sujeito a uma taxa de 28% sobre o valor recebido dos hóspedes, depois de abatidas as despesas já referidas.

Nos impressos do IRS que serão disponibilizados em 2018 haverá um campo específico para assinalar a escolha, que vinculará o contribuinte apenas para aquele ano. ●