



ID: 76580605

03-09-2018

ANÁLISE
DA OCCELSA MARVANEJO
DA COSTAConsultora da Ordem
dos Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

Alojamento local – qualificação do rendimento

Já se encontra devidamente clarificado e interiorizado pelos agentes económicos que a exploração de estabelecimentos de alojamento local corresponde ao exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento, que quando exercida em nome individual é qualificável no âmbito da categoria B (rendimentos empresariais e profissionais).

Esta qualificação não suscita dúvidas quando é o próprio sujeito passivo, titular da exploração, quem auferir o rendimento.

Contudo, verificamos que há muitos proprietários que, não pretendendo desenvolver essa atividade, cedem o seu imóvel a outros, pelo que importa esclarecer o enquadramento de tais rendimentos.

Uma correta qualificação do rendimento permitirá que os agentes económicos atuem em conformidade com as normas fiscais, tanto mais que as regras para apuramento do resultado tributável de uma e outra categoria de rendimentos (B e F) são diferentes e poderão conduzir a diferente imposto apurado, não obstante as possibilidades de op-

ção para tributação em diferente categoria de rendimento.

Também em sede de IVA poderemos estar perante tratamentos distintos.

Neste contexto consideremos três situações-tipo:

1) O proprietário do estabelecimento de alojamento local é o próprio titular da exploração.

Quando é o proprietário que desenvolve a atividade de prestação de serviços de alojamento, isto é, aquando do registo do imóvel através da mera comunicação prévia junto da Câmara Municipal ou no Balcão Único Eletrónico, inscreveu-se como titular da exploração, então, neste caso, os rendimentos auferidos são tributados no âmbito da categoria B, como rendimentos de atividades empresariais e profissionais.

Este enquadramento verifica-se ainda que subcontrate os serviços de check-in/check-out, limpeza, publicidade, entre outros, a um terceiro.

Em sede de IVA a prestação de serviços de alojamento é sujeita à taxa reduzida de imposto, sem prejuízo de beneficiar do re-

gime especial de isenção previsto no artigo 53.º do CIVA.

2) O proprietário do estabelecimento de alojamento local é pessoa distinta do titular da exploração.

Neste caso temos duas entidades distintas que auferem rendimentos qualificáveis em diferentes categorias. O proprietário (mero detentor do bem) auferir rendimentos prediais (categoria F do IRS). Por sua vez, o titular da exploração, em nome de quem se efetuou o registo da mera comunicação prévia junto da Câmara Municipal ou no Balcão Único Eletrónico, auferir rendimentos empresariais (categoria B do IRS).

Provavelmente, e sem prejuízo de análise casuística das diferentes situações, o proprietário não liquida IVA, o titular da exploração liquidará IVA à taxa reduzida, sem prejuízo de beneficiar do regime especial de isenção previsto no artigo 53.º do CIVA.

3) O proprietário do estabelecimento de alojamento local é inicialmente o titular da exploração e, nesse âmbito, cede a exploração a outro titular.

Estamos perante uma situação em que, aquando da mera comunicação prévia junto da Câmara Municipal ou no Balcão Único Eletrónico, se procedeu ao registo do imóvel considerando o seu proprietário como titular da exploração. Mais tarde, este proprietário terá cedido o seu imóvel/estabelecimento de alojamento local para um terceiro explorar, passando este a ser o titular da exploração. Ambos os sujeitos passivos são tributados pelas regras da categoria B, pois entende-se que o proprietário (que inicialmente foi titular da exploração) está a realizar uma cedência de exploração.

Em sede de IVA a cedência de exploração será sujeita à taxa normal de imposto, enquanto a prestação de serviços de alojamento está submetida à taxa reduzida, sem prejuízo de ambos os sujeitos passivos beneficiarem do regime especial de isenção previsto no artigo 53.º do CIVA. ■

Artigo em conformidade com o novo Acordo Ortográfico

Em sede de IVA a prestação de serviços de alojamento é sujeita à taxa reduzida de imposto, sem prejuízo de beneficiar do regime especial de isenção.