



NUNO VALENTE

Consultor da Ordem dos Contabilistas  
Certificados  
comunicacao@occ.pt

## *Alojamento local – obrigações dos proprietários*

Desde julho de 2017 os proprietários que quiserem publicitar as suas casas como “Alojamento local” numa plataforma eletrónica têm de estar registados no Registo Nacional de Turismo. Caso contrário, arriscam-se a pagar coíma. Este registo é feito através do Balcão Único Eletrónico, não tendo qualquer custo associado. Após a submissão, com êxito, desta mera comunicação prévia, é emitido um documento contendo o número de registo do estabelecimento, o qual constitui o título válido de abertura ao público, não sendo necessário esperar pela vistoria da autarquia da área local. Tratando-se de uma pessoa singular, terá ainda de declarar o início de atividade junto da Autoridade Tributária e Aduaneira para o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento. É necessário ter um livro de reclamações que se adquire na Imprensa Nacional Casa da Moeda.

Lembramos que deve ser comunicado o alojamento de todos os cidadãos de

200 mil euros por ano), irá pagar IRS sobre 35% da sua faturação como alojamento na modalidade de apartamento ou moradia e 15% na modalidade de estabelecimento de hospedagem ou hostel. Em relação ao IVA, deve emitir fatura pelo serviço prestado, podendo os referidos serviços enquadrar-se em três situações: correspondente a um serviço de alojamento e pequeno-almoço, que será tributado à taxa reduzida, pela sua totalidade; correspondente a um serviço de “meia pensão”, que deve ser tributado à taxa reduzida três quartos do seu valor, sendo um quarto tributado à taxa normal; Correspondente a um serviço de “pensão completa”, que deve ser tributado à taxa reduzida metade do seu valor, sendo metade tributado à taxa normal. Os valores de IVA deverão ser declarados através de declaração Periódica de IVA, que pode ser mensal ou trimestral, consoante o volume de negócios seja superior ou inferior a 650 mil euros.

Pretendendo recorrer a prestadores de serviços fora do território nacional para a

### **Os valores de IVA deverão ser declarados através de declaração Periódica de IVA, que pode ser mensal ou trimestral consoante o volume de negócios seja superior ou inferior a 650 mil euros**

nacionalidade não portuguesa, independentemente da idade, sendo feito através de uma plataforma eletrónica online, o SIBA – Sistema de Informação de Boletins de Alojamento. Nos estabelecimentos localizados no município de Lisboa, precisa ainda de cobrar uma taxa turística de dormida, exigida aos visitantes da cidade com idades superiores a 13 anos e até um máximo de sete noites consecutivas por pessoa, não pagando, portanto, taxa as dormidas a partir da 8ª noite consecutiva.

Com exceção dos hostels, que não têm limite de capacidade, a capacidade máxima é de nove quartos e 30 utentes. Em termos fiscais, se optar pelo regime simplificado de IRS (até

promoção do imóvel, ou para servirem de intermediário, pode haver retenção na fonte à taxa de 25%.

Todavia, quando exista convenção para Evitar a Dupla Tributação celebrada entre Portugal e o país onde reside esse prestador de serviços, pode ser evitada essa retenção na fonte desde que o prestador comprove a sua residência fiscal e a sua sujeição a imposto sobre o rendimento nesse país, através de documento apropriado. Deve incluir esses rendimentos na declaração modelo 30, a entregar até ao final do segundo mês seguinte à data da colocação à disposição dos rendimentos, ou seja, no máximo, até ao segundo mês após data das faturas e não das reservas.