



DANIELA CUNHA

Consultora da Ordem dos  
Contabilistas Certificados (OCC)  
comunicacao@occ.pt

## Iisenção de IRS e IRC nos rendimentos prediais – Impacto fiscal

O Alojamento Local (AL) é uma atividade económica que se estende um pouco por todo o país, abrangendo um grande número de sujeitos passivos (SP), quer de IRS quer de IRC.

No âmbito do “*Pacote Mais Habitação*” foi publicado um conjunto de medidas que têm impacto no âmbito da atividade de AL, quer em termos de funcionamento da atividade quer em termos fiscais.

O objetivo do presente artigo é elucidar para os impactos fiscais nos SP de IRS e IRC que transiram os imóveis afetos ao *Alojamento Local para o Arrendamento*.

### Estratégia de combate à crise na habitação

Com a publicação da Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, os SP poderão ficar isentos de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente até 31 de dezembro de 2029, desde que sejam verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- “a) Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;  
b) O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022;  
c) A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.”

Numa estratégia de combate à crise na habitação, incitou-se à cessação da atividade de AL ou à redução dos imóveis afetos a essa atividade, através da criação deste benefício fiscal.

### Tributação dos rendimentos prediais (Categoria F)

Relembra-se que os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional e de contratos de direito real de habitação duradoura, em consequência também da alteração introduzida pelo mesmo diploma, são tributados à taxa autónoma de 25%, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da cat. B. Ficam excecionados os contratos de arrendamento destinado à habitação permanente de longa duração, que apresentam reduções adicionais à referida taxa autónoma, entre 10% e 20%, mediante a duração dos mesmos.

### Tributação dos rendimentos empresariais e profissionais (Categoria B)

Relativamente à tributação dos rendimentos de AL, após a aplicação de determinados coeficientes, no caso dos SP no regime simplificado (RS), ou do apuramento do lucro tributável, no caso dos SP no regime da contabilidade organizada (CO), serão sujeitos às taxas progressivas em sede de cat. B de IRS,

caso não optem pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a cat. F<sup>1</sup>

### Comparação

As particularidades da atividade de AL, podem ter mais ou menos impacto na cat. B do que a opção pela tributação dos mesmos rendimentos no âmbito da cat. F, especialmente atendendo à modalidade de alojamento local adotada, aos rendimentos globais obtidos pelo agregado familiar e eventuais deduções aplicáveis, que podem conduzir a uma menor ou maior incidência de tributação.

**Exemplo 1:** Um SP, no regime simplificado de tributação em IRS, desenvolve a atividade de AL em modalidade de moradia, localizada fora da área de contenção. Em 2024, estima obter os seguintes rendimentos e pretende saber qual seria o impacto pela tributação dos mesmos na cat. F.

	Descrição	Caso 1	Caso 2	Caso 3
Rendimentos empresariais e profissionais Cat. B	Rendimentos Bruto	10 000,00 €	20 000,00 €	40 000,00 €
	Coefficiente (artigo 31º CIRS)	0,35	0,35	0,35
	Rendimento coletável	3 500,00 €	7 000,00 €	14 000,00 €
Rendimentos prediais Cat. F	Taxa (artigo 68º CIRS)	14,50%	23,00%	28,50%
	<b>Coleta total</b>	<b>507,50 €</b>	<b>1 610,00 €</b>	<b>3 990,00 €</b>
	Rendimentos Bruto	10 000,00 €	20 000,00 €	40 000,00 €
Rendimentos empresariais e profissionais Cat. B	Deduções (artigo 41º CIRS)	7 500,00 €	13 000,00 €	26 000,00 €
	Rendimento coletável	2 500,00 €	7 000,00 €	14 000,00 €
	Taxa (artigo 72º CIRS)	25,00%	25,00%	25,00%
	<b>Coleta total</b>	<b>625,00 €</b>	<b>1 750,00 €</b>	<b>3 500,00 €</b>

Nos casos apresentados, é evidente o impacto do aumento dos rendimentos no imposto no alojamento local quando tributado na cat. B, uma vez que estes estão sujeitos às taxas progressivas de IRS. Em comparação com os rendimentos prediais, poderão existir casos em que atendendo às particularidades dos rendimentos e despesas da atividade, possa ser mais vantajosa a opção pela cat. F.

### Benefício fiscal

Com a aplicação do benefício fiscal anteriormente referido, ficaremos perante uma isenção de tributação destes rendimentos, o que na prática significaria que os mesmos seriam tributados a uma taxa de zero, ou seja, não existiria imposto a pagar pelos rendimentos obtidos na cat. F. Os SP podem assim encontrar nesta medida uma forma de redução da coleta do seu agregado familiar, a qual, aliada à diminuição de outras responsabilidades/obrigações associadas à gestão da atividade de AL, pode revelar-se como uma significativa mais-valia. Contudo, tratando-se de um benefício fiscal, é questionável se o conjunto das consequências, associadas à transferência do imóvel para a afetação à obtenção de rendimentos prediais, será vantajoso em todos os casos, carecendo de uma análise casuística da situação de cada SP.

### Impactos associados à transferência

Aos SP é-lhes conferido o direito à dedução do IVA que tenha incidido sobre bens ou serviços adquiridos, importados ou utilizados pelo SP para a realização da atividade de AL, salvo exclusões especificamente previstas no CIVA. É comum no âmbito desta atividade, incorrerem-se em despesas com o próprio imóvel para adaptação da atividade e/ou com a aquisição do próprio mobiliário. A este respeito, recorda-se que, o CIVA prevê a obrigação de regularização do imposto deduzido, quer o SP proceda à afetação dos bens a uma atividade isenta, quer pela própria cessação da atividade, se ainda não tiverem decorrido 5 anos (bens não imóveis) ou 20 anos (bens imóveis) desde o início da sua utilização ou ocupação. Esta regularização afeta os ativos fixos tangíveis

em que tenha existido o direito à dedução, sendo efetuada de uma só vez no Anexo das regularizações do campo 41 da Declaração periódica, pelo período temporal ainda não decorrido.

### Exemplo 2:

Ativos fixos tangíveis	Ano de aquisição	Total da Fatura	IVA deduzido	Período de regularização	Período decorrido desde a utilização	IVA a regularizar a favor do Estado
Obras de adaptação	2018	32 000,00 €	5 983,74 €	20	6	4 188,62 €
Mobiliário diverso cozinha	2019	13 000,00 €	2 430,89 €	5	5	0,00 €
Mobiliário diverso quartos	2020	13 000,00 €	2 430,89 €	5	4	486,18 €

Não obstante o impacto em sede de IVA no ano da cessação ou desafetação do imóvel, deverá ainda ser aferido em sede de IRS, quais as opções efetuadas aquando da entrega da declaração modelo 3 por referência a 2021, no que se refere às opções pelo apuramento de mais-valias e menos-valias decorrentes da afetação de bens imóveis. Os SP que tinham, à data de 1 de janeiro de 2021, bens imóveis afetos a atividades empresariais e profissionais, tiveram de optar pela aplicação do regime anterior de apuramento de mais-valias e menos-valias decorrentes da afetação de bens imóveis<sup>2</sup> ou

pelo regime atualmente em vigor. É ainda de salientar, que a revogação da legislação, sobre a não tributação da mais-valia suspensa por força da afetação dos imóveis a rendimentos da cat. F, só teve aplicação prática efetivamente nos imóveis que tivessem sido afetos ao arrendamento até ao ano de 2021, no caso da opção pelo regime transitório. A tomada de decisão por parte da gestão teve em consideração determinados pressupostos à data da entrega da Modelo 3 de IRS, pressupostos esses que podem não ter observado o apuramento de uma mais-valia suspensa tão imediata, no caso da opção pelo regime transitório.

No caso dos SP que não optaram pelo regime transitório, e que estão enquadrados no regime de CO, devem ter presente que a transferência para o património particular de bens imóveis que tenham estado afetos à atividade empresarial e profissional, irá determinar a obrigação de efetuar um acréscimo ao rendimento cat. B do ano em que ocorra a transferência e em cada um dos três anos seguintes, em frações iguais, dos gastos relativos a depreciações ou imparidades do imóvel que tenham sido fiscalmente aceites durante o período em que este esteve afeto à atividade empresarial e profissional. Por outro lado, esse total acresce ao valor de aquisição, para efeitos de apuramento da mais-valia decorrente da ulterior transmissão do imóvel. Já no caso dos SP de IRC, a tributação do lucro tributável, far-se-á através da aplicação da taxa de 21%, exceto para as pequenas ou médias empresas ou empresa de pequena-média capitalização nos primeiros 50 000,00 euros de matéria coletável cuja taxa é de 17%. Nas pessoas coletivas, o impacto da transferência de imóveis afetos ao AL para o arrendamento resume-se à isenção que pode ser aplicável a estes rendimentos, qual poderá

justificar os procedimentos de alteração da afetação do imóvel pelo facto de se traduzir numa ausência completa de tributação. Contudo, é importante salientar que não estando este benefício previsto na lista daqueles especificamente excecionados, parece estar sujeito à disciplina prevista no artigo 92º do CIRC. O qual prevê que o imposto liquidado, líquido das deduções de dupla tributação jurídica e económica internacional e de benefícios fiscais, não pode ser inferior a 90% do montante que seria apurado se o SP não usufruísse de benefícios fiscais. Relembrar também que a regularização do IVA, tal como já referido, tem aplicação nestes casos, visto que estamos igualmente perante SP de IVA.