

**CATARINA ESGAIO**

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

Alojamento Local – Alguns aspetos fiscais

O constante aumento do Turismo em Portugal contribuiu muito para o desenvolvimento da atividade de Alojamento Local.

Em termos fiscais, tem vindo a ser feito pela Autoridade Tributária e Aduaneira um esforço de modo a enquadrar fiscalmente os proprietários e todos os que fazem a exploração deste tipo de serviços.

Por outro lado, foram visíveis as iniciativas de regulamentação e combate à atividade paralela que estas prestações suscitam.

O Alojamento Local engloba os estabelecimentos que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, remunerados, que podem ser realizados em moradias, apartamentos ou estabelecimentos de hospedagem, comumente designados “hostels”. Inserem-se no Alojamento Local, as locações de imóveis, devidamente equipados e mobilados, por períodos inferiores a trinta dias, e que além da dormida, são prestados serviços complementares, como limpeza ou receção.

Ficam, assim, de fora desta figura, as locações tituladas por contratos de arrendamento celebrados de acordo com a lei civil.

Singulares residentes

Quando estamos perante pessoas singulares a desenvolver esta atividade, a prestação de serviços de Alojamento Local obriga à inclusão dos rendimentos na categoria B de IRS, existindo, igualmente, sujeição a IVA.

Verifica-se, deste modo, a necessidade de cumprimento de várias obrigações tributárias, sendo de efetuar, em primeiro lugar, o registo/início de atividade (antes da obtenção de rendimentos).

Por cada prestação terá de ser emitida fatura ou fatura-recibo eletrónica, podendo ainda ter de se proceder à entrega da declaração periódica do IVA, se o empresário não se encontrar abrangido pelo regime especial de isenção previsto no artigo 53.º do Código do IVA, ou opte pelo regime geral.

Singulares não residentes

Outra característica recorrente no Alojamento Local é a atividade ser desenvolvida por não residentes que adquirem imóveis em território nacional e os exploram para fins turísticos. Quando isto se verifica, sublinhamos a obrigação declarativa da Modelo 3, assim como a entrega da declaração periódica do IVA quando não seja possível o enquadramento no regime especial de isenção ou se opte pelo regime geral conforme já atrás mencionado.

Como se está perante o exercício de uma atividade da categoria B realizada através de estabelecimento estável em território nacional, não é possível afastar a obrigação da entrega da declaração Modelo 3. Existe, assim, a obrigação de entrega da declaração de início de atividade, escolhendo-se o regime de tributação em termos de IRS, regime de contabilidade organizada ou regime simplificado, se a previsão do montante anual líquido de rendimento não impuser o enquadramento obrigatório na tributação com base na contabilidade organizada. Ressalva-se que, como se trata de uma atividade prevista no artigo 4.º do Código do IRS, ainda que a entidade pagadora seja uma pessoa coletiva ou um singular com contabilidade organizada, não existe sujeição a retenção na fonte aquando do pagamento do serviço de alojamento.

Ao se tratar de rendimentos auferidos por não

residentes, embora na determinação do rendimento da categoria B, sejam aplicáveis as regras dos residentes fiscais em Portugal, existem regras específicas, tal como a taxa de 25% sobre os rendimentos líquidos apurados (e não a taxa em função dos escalões de rendimento), assim como a não relevância da situação pessoal e familiar do contribuinte.

Por outro lado, também não são consideradas as deduções à coleta do artigo 78.º do Código do IRS, exceto a dedução do pagamento por conta.

Existe, contudo, a possibilidade de os rendimentos respeitantes ao alojamento local, serem tributados de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F (prediais), devendo o sujeito passivo, caso pretenda optar por essa tributação, preencher o quadro 13 do anexo C da Modelo 3 do CIRS, se enquadrado no regime da contabilidade organizada, ou o quadro 15 do Anexo B, se abrangido pelo regime simplificado de tributação, sendo esta opção aplicável quer a residentes, quer a não residentes.

Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local

Importa ainda ressaltar, e fazendo alusão às alterações elencadas no programa “Mais Habitação” (Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro), a criação de uma nova taxa: a Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL).

A CEAL é uma taxa fixa de 15% a incidir sobre uma base tributável variável, dependente de vários fatores. Esta base tributável será obtida pela relação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística aplicada à área bruta privativa dos imóveis habitacionais, ainda desconhecidos. Estes coeficientes aplicáveis ao ano de 2023 deverão ser publicados por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças no prazo de 60 dias após a publicação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Esta taxa é aplicável aos titulares da exploração de estabelecimentos de alojamento local, verificando algumas exclusões em termos de incidência:

- Alojamentos locais em territórios do interior
 - Alojamentos locais a funcionar em prédios em propriedade total
 - Alojamentos locais em modalidade de quarto
 - Alojamentos locais registados em residência própria e permanente
 - Alojamentos locais registados em imóveis destinados a usos não habitacionais;
- e isenções com base na localização geográfica, em que, além dos territórios do interior, estão ainda isentas de pagamento da contribuição extraordinária as freguesias que, num dado ano, cumpram em simultâneo todos os seguintes requisitos:
- a) Se enquadrem em municípios cuja Carta Municipal de Habitação demonstre o bom equilíbrio da oferta de habitação e alojamento estudantil no município;
 - b) Se insiram em municípios que não tenham declarado carência habitacional;
 - c) Não tenham parte do seu território como zona de pressão urbanística.

Em suma, os alojamentos locais não isentos e com licença válida a 31 de dezembro deste ano começarão a pagar a CEAL anualmente, liquidada através de modelo oficial a entregar à Autoridade Tributária até dia 20 de junho do ano seguinte àquele a que respeita a CEAL, e o respetivo valor terá de ser pago até dia 25 de junho.