



O Plano de Alojamento Local da euroFINESCO

Enquanto os impostos em Portugal aumentam sobre muitas formas de rendimentos, a **euroFINESCO** desbloqueou uma estratégia dentro da lei que pode reduzir substancialmente a tributação sobre o aluguer a turistas de alojamentos mobilados a curto prazo: o chamado “*Alojamento Local*”.

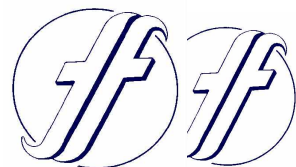
Antes das mudanças recentes da legislação, os *não-residentes* que auferiam rendimentos prediais em Portugal deviam declará-los, primeiro em Portugal, e depois no país de origem, com a dupla tributação eliminada por via de crédito de imposto internacional.

Até agora, estas rendas prediais eram englobadas com outros rendimentos, resultando numa tributação a taxas mais elevadas, reduzindo substancialmente os lucros efectivos. Para proprietários que concedem alojamento a turistas, o nosso Plano para *Alojamento Local* elimina a maior parte desta tributação.

*(Se não tiver ainda uma licença de Alojamento Local para a sua propriedade, a **euroFINESCO** pode ajudá-lo a obter esta autorização obrigatória, um dos muitos dos nossos serviços disponíveis de **Representação Fiscal**.)*

O que é o Plano?

O Plano de *Alojamento Local* permite operar como *actividade comercial* (categoria B) com todos os benefícios associados, em vez da actividade ser classificada como *rendimentos prediais* (categoria F). Depois de realizar os registos iniciais, existem passos necessários a cumprir regularmente para funcionar como negócio independente reconhecido. A **euroFINESCO** trata de todas essas operações a um custo acessível.



Quais são as vantagens?

Conforme com a legislação actual, apenas uma pequena percentagem do rendimento é tributável na actividade de *Alojamento Local*. Isto equivale a uma taxa efectiva de <4% do rendimento bruto, comparando com a taxa normal de 28% em 2015 para rendas prediais efectuadas por não-residentes. Igualmente, de acordo com os Tratados de Dupla Tributação em toda a UE, não há nenhum imposto adicional a pagar sobre este rendimento no país de origem do não-residente. Sendo assim, é tributável exclusivamente em Portugal por acordo internacional. O contribuinte fica protegido contra uma tributação suplementar além do imposto português de 4%.

Exemplo:

Com o nosso Plano, um rendimento de €10.000 de *Alojamento Local* é cobrado em sede de “IRS” de apenas €375. Se este rendimento fosse declarado como rendimentos prediais, o imposto seria o triplo ou seja € 2.800.

Existem outros benefícios?

Sim. Outros benefícios incluem 1) procedimentos simplificados, 2) a eliminação da constante mudança de critérios nas deduções específicas, 3) a possibilidade de recuperar parte ou a totalidade do IVA pago em despesas operacionais.

Além disso, o Plano pode ser implementado retroactivamente para abranger todo o ano em curso ou pode ser iniciado no ano seguinte.

É preciso declarar IVA?

Quando os rendimentos de *Alojamento Local* não ultrapassam os €10.000/ano, estes ficam isentos de IVA. Se forem superiores a €10.000 por ano, é obrigatório apresentar declarações trimestrais do IVA.



Neste caso, terá oportunidade de recuperar uma parte ou por vezes a totalidade do imposto pago, dada a grande diferença entre a taxa do IVA pago a 23% e a taxa do IVA recebido a 6%. Muitos dos custos directamente relacionados com a sua actividade empresarial serão dedutíveis no IVA, comparando com deduções específicas menores na renda predial convencional.

Recibos Verdes electrónicos

Como em muitas actividades em Portugal, a emissão de facturas verdes electrónicas é obrigatória. A **euroFINESCO** encargar-se-á de organizar tudo atempadamente para si.

Segurança Social

Como qualquer actividade empresarial no âmbito da UE, existem requisitos obrigatórios relacionados com a Segurança Social. No entanto, pode pedir uma isenção às contribuições se: a) for pensionista da Segurança Social ou da Caixa de Aposentações b) contribui para a mesma na jurisdição de origem.

Conclusão

O nosso *Plano de Alojamento Local* é apenas mais um exemplo de como pode tirar proveito da vasta experiência da **euroFINESCO** - os nossos conhecimentos e *know how* - de maneira que esteja sempre em cumprimento com a legislação fiscal enquanto paga apenas o mínimo exigido por lei.

05-03-2015