



Alojamento Local

Conclusões

Segundo a legislação em vigor, o arrendamento turístico é comercial e não residencial, e deve portanto ser considerado na Categoria B. Já não é permitido declarar rendas turísticas na Categoria F (*Rendas prediais de aluguer de longa duração*) como anteriormente. *

O Proprietário

No Alojamento Local praticado pelo próprio Proprietário, as facturas devem ser emitidas em nome do turista sob o CAE 55201 na Categoria B de IRS. Estes rendimentos desfrutam duma exclusão tributária de 85% no Regime Simplificado sobre a facturação bruta. O *não-residente* paga imposto sobre o saldo a 25%; o *residente* liquida à taxa marginal.

Por exemplo, num arrendamento total de €10.000, o rendimento tributável é de €1.500 (15%). O imposto final será €375.

Se o Proprietário atribuir a actividade a um Operador Turístico (*cessão de exploração*), ainda declara as rendas às Autoridades Tributárias na categoria B. No entanto, neste caso, a declaração fica sob o CAE 68200 (Rendimentos de Imóveis), com apenas 5% de exclusão na tributação no Regime Simplificado.

O imposto é devido sobre os restantes 95% a 25% para o contribuinte *não-residente* e à taxa marginal para o *residente*.

Por exemplo, para um proprietário com rendas de €10.000, o rendimento tributável é de €9.500. O imposto final será €2.375.



Quando esse for o caso, o proprietário pode registrar-se sob ambas as actividades: Alojamento Local (55201) e Rendimentos de Imóveis (68200), declarando os rendimentos respectivamente.

O Operador

Quando é o agente a exercer a actividade turística, a taxa de IRC é de 23% para sociedades com contabilidade organizada. O Regime Simplificado de IRC também permite uma exclusão de 96% para prestações de serviços no sector da hotelaria, restauração e bebidas. Neste caso, é o agente a assumir as responsabilidades civis. Quando é o Proprietário a praticar o Alojamento Local, o Agente limite-se a prestar serviços de apóio, livrando-se de eventuais coimas aplicáveis às contraordenações. **

* CIRS, artigo 3º, nº2, alinha a): *“Os rendimentos prediais imputáveis a actividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais”*

** *Lembre-se que as coimas são 10 vezes mais pesadas para pessoas colectivas do que para pessoas singulares.*

Conclusões

Seja qual for a situação, existem as obrigações seguintes:

- a) Para exercer o Alojamento Local, a propriedade deve ser devidamente registada nos termos do Decreto Lei 128/2014 de 29 de Agosto ou pelo Proprietário/empresário ou pelo Operador (*“o titular de exploração”*) ;
- b) O Proprietário deve emitir facturas (*Recibos Verdes Electrónicos ou equivalente*), seja ao Turista, seja ao Operador, segundo for o caso; o Operador (ou pessoa singular ou colectiva) deve cumprir com os seus mesmos deveres;



- c) Também são obrigatórias declarações pontuais ao Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (“SEF”). Se for o Proprietário a praticar o Alojamento Local, é ele que assume a responsabilidade da declaração. No caso do Operador gerir a actividade, torna-se responsável perante o SEF;
- d) É indispensável que o Proprietário apresente uma declaração de IRS no ano seguinte, incluindo o anexo B, seja for *residente* ou *não-residente*. É também da responsabilidade do Operador cumprir com os seus compromisso tributários segundo a forma que escolheu registar-se.

05-03-2015