



# GUIA DO ALOJAMENTO LOCAL (2019)

## 1. INTRODUÇÃO

Outrora incluída nas regras relativas aos empreendimentos turísticos - nomeadamente, no disposto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março - a figura do Alojamento Local surge, atualmente, consagrada de um modo autónomo no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, mais tarde alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de Abril, sofrendo, este, uma vez mais, alterações com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto.

A figura surge, neste sentido, como um serviço de alojamento temporário a turistas, por período inferior a 30 dias, mediante remuneração e que não reúna os

requisitos legalmente exigidos para o considerar como empreendimento turístico.

A exploração de estabelecimentos de Alojamento Local é uma realidade que tem vindo a crescer exponencialmente. Provavelmente por no Alojamento Local se verificar uma rentabilidade cerca de 40% superior ao arrendamento tradicional, de 2010 até à presente data a atividade cresceu já mais de 3000%, e prevê-se que em 2020, este venha a alcançar a posição de maior mercado turístico.

No entanto, a nova legislação sobre o Alojamento Local poderá vir a comedir, de certo modo, este crescimento. Com a

entrada em vigor do Decreto Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto, são implementadas áreas de contenção com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, podendo assim impor limites no que toca ao número de estabelecimentos de Alojamento Local num determinado território.

Não obstante, hoje em dia, ter conquistado uma realidade unívoca, o Alojamento Local não traduz um só conceito. Aliás, a figura comporta várias categorias que, porém, devem cingir-se à qualificação como “moradia”, “apartamento”, “estabelecimento de hospedagem” e, se atendermos já às alterações advindas da nova lei do Alojamento Local, como “quarto”.

O peso socioeconómico que os “hostels” têm vindo a representar justifica uma breve caracterização da figura referindo, para tal, que tratar-se-á de um estabelecimento de Alojamento Local deste tipo quando a unidade de alojamento predominante consistir num dormitório e preencher os particulares e adicionais requisitos presentes no Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de Abril, em alteração, nesta matéria em especial, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto.

Por se tratar de uma novidade legislativa, merece, também, um especial enfoque, a modalidade de “quarto”, sendo que, tratar-se-á de um estabelecimento de Alojamento Local deste tipo quando a exploração de Alojamento Local for feita na residência correspondente ao domicílio fiscal do locador, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades.

## 2. ABERTURA DE ATIVIDADE

Antes de dar início à atividade em questão, o contribuinte deve apresentar junto da Autoridade Tributária uma declaração de início de atividade nos termos do disposto no Código do IVA. Este processo difere consoante o regime de tributação escolhido pelo contribuinte. Caso este recorra ao regime simplificado de tributação, a apresentação da declaração de início de atividade pode ser promovida em qualquer balcão das finanças, loja do cidadão, ou mediante o acesso ao *site* do Portal das Finanças. Caso o contribuinte opte pela adoção de outro regime de tributação, com contabilidade organizada, em sede de IRC ou de IRS, será necessária a intervenção de um Contabilista Certificado para além da assinatura da Declaração de Início de Atividade.

Não obstante posteriores considerações, será nesta declaração de início de atividade que fica a cargo do sujeito passivo a escolha, em sede de IRS, do enquadramento de determinados rendimentos na Categoria B – Rendimentos empresariais, ou Categoria F – Rendimentos prediais.

Já para iniciar o exercício de prestação de serviços de Alojamento Local em si impõe-se, primeiro que tudo, o registo do estabelecimento. Para tal, o sujeito passivo deverá emitir uma comunicação prévia, através do Balcão Único Eletrónico, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente. De seguida, o Balcão Único Eletrónico emite um documento com o número de registo do estabelecimento de Alojamento Local que permite a abertura do mesmo ao público, sendo este o único título válido para o efeito. No entanto, veremos que, com a entrada em vigor do Decreto Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto, quando a comunicação prévia seja realizada para efeitos de abertura de um estabelecimento de Alojamento Local na modalidade de “hostel” e este se encontre dentro de um condomínio passa o registo a estar sujeito a autorização em assembleia de condóminos.

Por fim, o estabelecimento de Alojamento Local deverá ser inscrito no Serviço de Estrangeiros e Fronteiras - SEF, de forma a que, posteriormente, na prossecução da atividade, o titular da atividade possa comunicar a entrada e saída de hóspedes estrangeiros, ora no prazo de 3 dias úteis a contar da entrada destes, ora em igual prazo também na saída.

### 3. ATRATIVOS FISCAIS

A figura do Alojamento Local tem associadas a si determinadas vantagens que poderão influenciar fortemente o investidor individual a optar por esta via.

Como adiante veremos, o próprio regime fiscal aplicável confere um tratamento fiscalmente interessante ao titular da atividade de estabelecimento de Alojamento Local devido, em especial, à opção que este tem ao seu dispor de ser tributado nos termos da Categoria F (Rendimentos Prediais) ou Categoria B (Rendimentos Profissionais e Empresariais) quando aquele seja proprietário do imóvel afeto à atividade ao mesmo tempo que é titular da mesma, e pelo facto de, uma vez inseridos na Categoria B, os rendimentos advindos da atividade poderem apenas ser tributados em 35% do seu montante.

## 4. IRS

### i. OPÇÃO ENTRE A CATEGORIA B E A CATEGORIA F

Os rendimentos obtidos no âmbito da exploração de um estabelecimento de Alojamento Local enquadram-se, regra geral, na Categoria B. No entanto, o regime aplicável à atividade de Alojamento Local prevê que o titular dos rendimentos, quando seja simultaneamente proprietário do imóvel afeto, possa escolher entre ser tributado nos termos das regras da Categoria B ou de acordo com as regras da Categoria F. Esta decisão será exteriorizada pelo sujeito passivo, anualmente, aquando do preenchimento da Declaração de IRS (Modelo 3).

Porém, noutros casos as posições jurídicas dos intervenientes nesta atividade poderão, de facto, determinar a Categoria na qual se enquadram os respetivos rendimentos. É o que sucede quando o proprietário do imóvel for uma pessoa distinta do titular da exploração do estabelecimento. Nesses casos os rendimentos do titular da exploração ficam sempre sujeitos a tributação em Categoria B e o proprietário do imóvel auferir rendimentos prediais sujeitos a enquadramento na Categoria F.

### ii. RENDIMENTOS EMPRESARIAIS

Os rendimentos provenientes do Alojamento Local, enquanto rendimentos provenientes do exercício de prestação de serviços de alojamento, enquadram-se, em regra, na Categoria B – Rendimentos empresariais e profissionais.

A determinação do rendimento tributável dependerá do regime pelo qual o sujeito passivo optar – regime simplificado ou contabilidade organizada; opção essa que, por sua vez, dependerá, em grande medida, da faturação anual do seu estabelecimento de Alojamento Local.

O **regime simplificado**, introduzido pela Lei n.º 30-G/2000, de 29 de Dezembro, está disponível para adoção por parte do sujeito passivo cujo estabelecimento de Alojamento Local, tenha tido uma faturação inferior ou igual a € 200.000, no último ano transitado. Contudo, nada prejudica a opção, que o contribuinte nestes casos tem ao seu dispor, de adotar um regime de contabilidade organizada.

Porém, se o “volume de negócios” for, de facto, o mencionado e o sujeito passivo não optar pela adoção do sistema de contabilidade organizada, a determinação do rendimento tributável é aferida através dos coeficientes previstos no Código do IRS, sendo que, no que concerne ao que aqui tratamos, o coeficiente aplicado é o

de 0,35 - ou seja, 35% do rendimento do sujeito que explora um estabelecimento de Alojamento Local ficará sujeito a tributação.

Isto, em termos práticos, significa que neste regime simplificado, a dedução de despesas é automática, não sendo necessário comprovar as despesas efetivamente incorridas. Ou seja, 65% da receita gerada é automaticamente considerada como despesas. No mesmo sentido, não será possível deduzir despesas além do limite, tendo em conta que a tributação se efetua direta e automaticamente sobre a receita gerada.

**O regime de contabilidade organizada** aplicar-se-á se o sujeito passivo optar pela adoção do mesmo ou se, de facto, a faturação do estabelecimento, no último ano transitado, tiver ultrapassado o montante de € 200.000. Diferentemente do que sucede no regime simplificado, na determinação do lucro tributável, por força da remissão para as regras relativas ao IRC, serão deduzidos todos os gastos e perdas efetivamente incorridos ou suportados pelo sujeito passivo para obter ou garantir os seus rendimentos. A possibilidade de deduzir as despesas efetivamente suportadas representa uma vantagem deste regime, quando

houver um volume elevado de despesas efetivas, cujo valor ultrapassa o equivalente a 65% das receitas geradas (valor deduzido pela aplicação do coeficiente no âmbito do regime simplificado). É de salientar que as referidas despesas deverão ser comprovadas para poderem ser deduzidas do lucro tributável.

Se o sujeito passivo tiver optado por um regime de contabilidade organizada, cabe ainda mencionar que a lei prevê algumas situações nas quais os seus rendimentos poderão estar sujeitos a retenção na fonte (101.º CIRS). Não obstante, apesar de enquadrados na Categoria B, os rendimentos prediais auferidos no âmbito do exercício de atividades empresariais e profissionais ficam sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25%.

Por estarem enquadrados na Categoria B, os rendimentos provenientes da exploração de estabelecimento de Alojamento Local serão objeto de englobamento. Assim, uma vez concretizado o rendimento global o mesmo será tributado às taxas progressivas de IRS, até 48%, às quais pode acrescer sobretaxa adicional de 2,5% e 5% nas porções do rendimento anual, respetivamente, entre € 80.000 e € 200.000 e superior a € 200.000.

O titular de rendimentos enquadrados na Categoria B pode, também, de acordo com as regras dispostas no Código do IRS, estar sujeito à realização de pagamentos por conta, os quais deverão ser efetuados em três prestações anuais.

O titular da atividade de Alojamento Local pode, ainda, exercer a mesma através de uma empresa, sendo assim tributado em sede de IRC.

### iii. RENDIMENTOS PREDIAIS

Os rendimentos sujeitos a tributação nos termos da Categoria F, encontram uma particularidade no seu regime de tributação, implementado com a entrada em vigor da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de Dezembro. Ao contrário do que sucedera até 2013, os rendimentos não estão sujeitos a englobamento obrigatório ficando, agora, sujeitos a tributação autónoma com aplicação de uma taxa especial – de momento de 28 %. No entanto, se o sujeito passivo for residente em Portugal não deixa de poder optar pelo englobamento. Nesse caso, os rendimentos da Categoria F são somados aos rendimentos de outras categorias aplicando-se, então, as taxas progressivas de IRS.

No âmbito da tributação em sede de Categoria F, é admitida a dedução, da

base tributável, de despesas efetivamente suportadas pelo contribuinte para obter ou garantir os respetivos rendimentos prediais. A título de exemplo, são dedutíveis as despesas de condomínio, os custos de eventuais obras ou ainda o IMI pago no exercício fiscal correspondente. No entanto, excetuam-se, não sendo dedutíveis, os custos de natureza financeira, os relativos a uma eventual desvalorização, ou relativos aos móveis, eletrodomésticos e elementos de conforto e decoração.

Os sujeitos passivos que devam utilizar um regime de contabilidade organizada ficam sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25%. Assim, a tributação no âmbito da categoria F, nestes casos, far-se-á, primeiramente, pela retenção na fonte à taxa de 25% pelo devedor das rendas, caso este tenha contabilidade organizada e, de seguida, pela tributação dos rendimentos à taxa especial de 28%, sendo que, se tiver existido retenção na fonte, aplicam-se esses montantes para o efeito devido.

Caso a atividade de Alojamento Local empregue algum(ns) trabalhador(es), o titular da atividade deverá, também, entregar a declaração mensal de remunerações (DMR) incluindo, nomeadamente, a indicação do valor das remunerações e do tempo de trabalho,

relativamente a cada um dos trabalhadores.

#### **iv. TRIBUTAÇÃO DE NÃO RESIDENTES**

Aos rendimentos enquadrados na Categoria B auferidos por titulares de exploração de Alojamento Local não residentes em Portugal, aplica-se a taxa de 25%, não sendo os mesmos sujeitos às taxas progressivas. No caso em que o devedor dos rendimentos tenha condições para efetuar retenção na fonte (quando disponha ou deva dispor de contabilidade organizada), os rendimentos estarão sujeitos a retenção na fonte a título definitivo, à taxa liberatória de 25%.

Os rendimentos enquadrados na Categoria F auferidos por um sujeito passivo não residente são tributados, após aplicação das deduções possíveis, à taxa de 28%. Quando o arrendatário for uma pessoa ou entidade sujeita ao regime de contabilidade organizada, os rendimentos serão objeto de retenção na fonte à taxa de 25%. Neste caso, o imposto devido corresponde a 28% do rendimento tributável e o devedor reterá na fonte 25% do valor devido. Tratando-se de um não residente, mas residente na União Europeia ou no Espaço Económico Europeu, poderá este optar

pela tributação às taxas progressivas, conforme opção atribuída aos residentes.

A retenção na fonte de rendimentos enquadrados na Categoria F auferidos por não residente pode ser dispensada, nomeadamente, quando o titular dos rendimentos em causa preveja auferir um montante anual de rendimentos inferior a € 10.000. Se, porém, for atingido aquele limite, a dispensa cessa para o mês seguinte.

#### **v. MAIS-VALIAS**

A afetação e posteriormente a desafetação do imóvel à atividade de Alojamento Local são operações que podem gerar mais-valias sujeitas a tributação.

Quando o titular da atividade for também o proprietário do imóvel objeto de Alojamento Local, será necessário afetar especificamente o imóvel à respetiva atividade profissional, devendo tal afetação ser comunicada à Autoridade Tributária com a respetiva indicação no Anexo B (quando sujeito ao regime simplificado) ou no Anexo C (quando sujeito a regime de contabilidade organizada) da Declaração Modelo 3. A referida afetação traduz-se na transferência do imóvel da esfera pessoal do proprietário para a sua esfera profissional.

Ora, a afetação em causa é particularmente relevante na medida em que a posterior desafetação poderá gerar mais-valias, as quais poderão ser apuradas em dois momentos diferentes e tributadas nos termos da Categoria B e nos termos da Categoria G (mais-valias). Vejamos:

No momento da afetação do imóvel à atividade de Alojamento Local, é calculada a diferença entre o seu preço de aquisição e o seu valor de mercado no momento da afetação. Dessa diferença, caso seja positiva, resulta uma mais-valia no montante correspondente, sendo que, a mesma será tributada, nos termos da categoria G, às taxas progressivas sobre 50% do seu valor. É de salientar que quando o sujeito passivo for residente de um país terceiro, a mais-valia será tributada à taxa de 28% sobre o montante total, e, quando for residente de um outro país da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, o sujeito passivo poderá optar pela tributação às taxas progressivas sobre 50% do valor ou pela taxa de 28% sobre o valor total. No entanto, esta mais-valia, apesar de calculada no momento da afetação, suspende-se, só sendo declarada e despoletando os referidos efeitos no ano da desafetação do imóvel da atividade.

No momento da desafetação ter-se-á, também, em consideração a valorização do imóvel durante o exercício da atividade para efeito de apuramento de uma mais-valia, tributada nos termos da Categoria B. Concretamente, caso haja uma diferença positiva entre o valor de mercado do imóvel à data da afetação e o seu valor à data em que cesse de ser utilizado para o efeito, esta diferença é tratada como mais-valia. Será considerada como rendimento da atividade (Categoria B) e tributada as taxas progressivas (ou à taxa de 25% quando auferida por não residente) sobre 95% do seu valor.

Note-se, ainda, que a revenda do imóvel poderá também gerar mais-valia, calculada pela diferença entre o preço de aquisição e o preço de revenda.

## 5. IVA

Dependendo dos elementos constantes da declaração de início de atividade ou de alteração da mesma, a exploração de estabelecimento de Alojamento Local poderá ficar sujeito a regime especial de isenção ou a regime normal de tributação.

Para que o sujeito passivo fique sujeito a um **regime de isenção** não poderá possuir contabilidade organizada, praticar atos de importação, exportação ou atividades conexas, efetuar transmissões de bens ou



prestações de serviços previstas no Anexo E do Código do IVA ou ter um volume de negócios anual superior a € 10.000.

Caso não se verifique algum destes requisitos, o regime a aplicar será o **regime normal de tributação** sendo que, tratando-se de uma prestação de serviços, ser-lhe-á aplicada a taxa de 6%, sendo esta aplicada ao preço do alojamento e pequeno-almoço. Se o sujeito passivo utilizar sites de divulgação do seu estabelecimento de Alojamento Local, terá de pagar a taxa de IVA referente às comissões destas plataformas (ex: Booking, Airbnb, entre outros).

Se o volume de negócios ultrapassar os € 100.000, o sujeito passivo fica obrigado a utilizar um programa de faturação certificado para a emissão de faturas, faturas-recibo ou faturas simplificadas, sendo que estas últimas só podem ser emitidas se o montante da transmissão de bens ou da prestação de serviços a que a fatura se refere não transcender os € 100.

Mesmo quando o volume de negócios não ultrapassar os € 100.000, pode o sujeito passivo optar pela utilização de um programa de faturação certificado. Caso contrário terá de proceder à

emissão, obtenção e consulta de faturas, faturas-recibo ou recibo através do Portal das Finanças.

O sujeito passivo deverá, então, entregar a declaração periódica de IVA no Portal das Finanças e, no mesmo prazo da entrega desta, pagar o imposto nela apurado nesta. Os prazos diferem consoante o regime seja mensal ou trimestral. No primeiro, a entrega deverá ser feita até ao dia 10 do 2.º mês seguinte às operações do sujeito passivo que afigure um volume de negócios igual ou superior a € 650.000. No segundo, a entrega deverá ser feita até ao dia 15 do 2.º mês seguinte ao trimestre do ano civil relativo às operações do sujeito passivo que afigure um volume de negócios igual ou superior a € 650.000. Caso o sujeito passivo possua contabilidade organizada deverá, ainda, entregar os Anexos à Declaração Anual de Informação Contabilística e Fiscal.

## 6. OUTRAS EXIGÊNCIAS LEGAIS

São várias as exigências às quais devem obedecer os estabelecimentos de Alojamento Local. Desde logo, deverão ter sempre uma placa identificativa do Alojamento Local com a sigla “AL”. No entanto, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 62/2018, a placa identificativa do estabelecimento de Alojamento Local tem de ser afixada junto

à entrada do estabelecimento ou da entrada principal no caso dos “hostels”.

O estabelecimento, no seu geral, deverá reunir, também, condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos, estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlado, estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento, bem como, estar dotados de água corrente quente e fria.

No que respeita às unidades de alojamento (e não já ao estabelecimento no seu todo), deverão estes ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento, estar dotadas de mobiliário, equipamentos e utensílios adequados, dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior e de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

As instalações sanitárias dos estabelecimentos de Alojamento Local devem dispor, também, de um sistema

de segurança que garanta privacidade, bem como, reunir sempre condições de higiene e limpeza.

Quanto a exigências de segurança, impõem-se que os estabelecimentos de Alojamento Local devam cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndio, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro, e do regulamento técnico constante da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de Dezembro.

Contudo, ressalvam-se da aplicação destes diplomas, os estabelecimentos de Alojamento Local que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, os quais devem possuir, no entanto, extintor e manta de incêndio acessíveis aos utilizadores, equipamentos de primeiros socorros acessível aos utilizadores e a indicação do número nacional de emergência (112) em local visível aos utilizadores.

O estabelecimento de Alojamento Local deve dispor de Livro de Reclamações, o que marca, também, um traço distintivo face ao arrendamento tradicional, e ainda, de acordo com o Decreto-Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto, de um Livro de Informações sobre o funcionamento do estabelecimento e regras de utilização interna, incluindo, regras sobre recolha e

seleção de resíduos, funcionamento de eletrodomésticos, cuidados a ter de forma a evitar perturbações que afetem a vizinhança. No caso de o estabelecimento se inserir num condomínio, deverá este livro conter o regulamento das práticas e regras do condomínio sobretudo na utilização das partes comuns.

De salientar que, a exploração de um estabelecimento de Alojamento Local na Região Autónoma dos Açores é sujeita a regras fiscais e legais específicas.

Lisboa, 16 de Janeiro de 2019

Rogério M. Fernandes Ferreira  
Jorge S. Lopes de Sousa  
Margot Lopes Martins  
Frederico Ferreira da Silva



This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the

\*

This Information is sent in compliance with articles 22 and 23 of Decree-Law no 7/2004, of 7 January, regarding unsolicited e-mails. If you wish to be removed from our mailing list and avoid similar future communications, please send an email with "Remove" to the email address [newsletter@rffadvogados.com](mailto:newsletter@rffadvogados.com).

\*\*\*

Legal 500 – Band 1 Tax “Portuguese Law Firm” and Band 1 Tax “RFF Leading Individual”, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018  
Chambers & Partners – Band 1 “RFF Leading Individual”, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 / Band 1 “Private Wealth Law”, 2018  
International Tax Review – “Best European Newcomer”, (shortlisted) 2013 / “Tax Controversy Leaders”, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 / “Indirect Tax Leaders”, 2015, 2016, 2017, 2018 / “Women in Tax Leaders Guide”, 2015, 2016, 2017, 2018 / “European Best Newcomer”, 2016 / “Tax Firm of the Year”, European Tax Disputes of the Year” and “European Indirect Tax Firm of the Year”, (shortlisted) 2017  
Best Lawyers – “RFF Tax Lawyer of the Year”, 2014 / “Recommended Lawyers”, 2015/2016  
Who’s Who Legal – “RFF Corporate Tax Adviser of the Year”, 2013, 2015, 2016 / “RFF Corporate Tax Controversy Thought Leader”, 2017 / “Corporate Tax: Advisory and Controversy”, 2017  
IBFD Tax Correspondent Angola, Mozambique and East-Timor, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018