

LE NOUVEAU RÉGIME D' HÉBERGEMENT
LOCAL

TAX & BUSINESS



This Tax 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 Tax Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact contact@rfflawyers.com.

This Tax 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.

I. LES ASPECTS PERTINENTS DU NOUVEAU
RÉGIME JURIDIQUE

Est entré en vigueur le nouveau régime d'exploitation des établissements d'hébergement local (publié par le Décret-Loi n.º 128/2014 du 29 août), venant modifier l'ancien régime et emportant des répercussions sur l'environnement fiscal de cette activité.

En effet, il est prévu dans le cadre de ce nouveau régime, que l'exploitation d'établissements d'hébergement local correspond à l'exercice, par une personne physique ou morale, d'une activité de services d'hébergement, en présupposant qu'existe une activité d'exploitation et d'intermédiation pour les établissements d'hébergement local lorsque un immeuble ou une fraction de celui-ci :

- (i) Est présenté, mis à disposition ou est l'objet d'une quelconque intermédiation, notamment par des agences de voyages et tourisme, ou des sites internet, en tant qu'hébergement à destination des touristes ou en tant qu'hébergement temporaire; ou
- (ii) Etant meuble et équipé, est offert au sein de cet immeuble, en plus de l'hébergement, des services complémentaires

à l'instar du nettoyage ou de la réception, pour des périodes inférieures à 30 jours.

Cette présomption est réfutable et peut donc être renversée, notamment en prouvant l'existence d'un contrat de bail urbain dûment enregistré au sein des services financiers.

II. LE NOUVEAU CADRE FISCAL DE CETTE ACTIVITÉ

L'encadrement fiscal de l'exercice de cette activité sera donc subordonné au renversement ou non de cette présomption, et impactera notamment les contribuables particuliers:

a) Si la présomption n'est pas renversée:

Lorsque l'activité d'exploitation d'un établissement d'hébergement local est considérée comme l'exercice d'une prestation de service, les revenus obtenus seront appréhendés dans la catégorie des revenus professionnels et industriels (Catégorie B-IRS). Si cette activité ne génère pas un revenu annuel supérieur à € 200.000,00, qui sera déterminé dans le cadre du régime simplifié, seuls 15% des revenus en cause seront imposés au taux normal de l'IRS, impôt progressif dont la tranche la plus haute, c'est-à-dire au-dessus de € 80.000, est imposée au taux de 48% auquel s'ajoute un taux de solidarité de 2,5% pour les revenus entre € 80.000 et € 250.000,00 et de 5% pour les revenus au-dessus de € 250.000,00, ainsi qu'une surtaxe de 3,5%.

Ainsi, il est possible de conclure qu'à la place de l'application du taux marginal maximum de l'IRS (56.5%), le revenu global en question sera soumis à un taux effectif maximum de 8.48%.

Dès lors, le choix du régime de la comptabilité organisée ne s'avérera plus judicieux que l'option pour le régime simplifié seulement si, en pratique, le montant des dépenses engagées dépasse 85% du revenu annuel.

Si cette activité est exercée par une société entrant dans le champ du système simplifié de détermination de l'assiette de l'impôt sur les sociétés (IRC), seulement 4% du revenu issu des prestations de services effectués dans le cadre d'une activité hôtelière ou assimilée, obtenu par la société en question, sera imposé au taux de 21%.

Cette activité, pour le calcul de la TVA, sera considérée comme entrant dans la catégorie des prestations de services d'hébergement effectuées dans le cadre d'une activité hôtelière ou de fonctions similaires, et sera ainsi soumise au taux réduit de 6%.

b) Si la présomption est renversée:

Si le contribuable réussit à renverser la présomption prévue par le nouveau régime juridique encadrant les activités d'exploitation d'un établissement d'hébergement local, en apportant la preuve d'un contrat de bail urbain dûment enregistré aux services financiers, les revenus perçus seront considérés comme des

revenus immobiliers (catégorie F – IRS) et soumis à un taux d'imposition de 28%, mais avec l'option pour l'englobement des revenus, cas où lesdits revenus seront soumis à l'impôt général sur les personnes physiques (IRS) au taux normal progressif susmentionné, avec un taux maximal d'imposition de 56,5%.

Indépendamment du fait que le contribuable exerce ou non l'option pour l'englobement de ses revenus, ce dernier pourra bénéficier d'une déduction des frais d'entretien et de conservation qui lui incombent, dès lors qu'ils sont effectivement pris en charge et prouvés par des documents, ainsi que sur l'IMI (impôt foncier annuel) et sur le Droit de timbre (Impôt annuel portant sur les immeubles à usage d'habitation d'une valeur supérieure à € 1.000.000).

A ce titre, la réforme de l'IRS prévoit que peuvent aussi être déduites les dépenses effectivement supportées et payées par le contribuable pour l'obtention de ces revenus fonciers (à l'exception des charges de nature financière, de celles relatives à la dépréciation et au mobilier, ainsi qu'aux appareils électroménagers et aux articles de confort et de décoration).

La réforme de l'IRS a introduit également la possibilité de la déduction des coûts supportés et payés dans les 24 mois précédant la date du début du bail (et signé après l'entrée en vigueur de la réforme de l'IRS - le 1^{er} janvier 2015) pour les travaux de conservation et

d'entretien de l'immeuble, dès lors que ledit immeuble n'a pas été utilisé à d'autres fins.

La réforme de l'IRS a introduit de plus la possibilité d'opter pour l'imposition de ces revenus dans la catégorie B (revenus industriels et professionnels), option qui devra être exercée lors de la déclaration de commencement d'activité ou lors des modifications ultérieures.

En outre, il est prévu que lorsque le contribuable opte pour l'application de ce système d'imposition et qu'il est soumis au régime simplifié, seulement 95% du bénéfice de ses revenus fonciers sont assujettis à l'impôt.

Eu égard à l'impôt sur les sociétés (IRC), de la même façon, seuls 95% des revenus perçus dans le contexte professionnel et issus de la location du bien immobilier, et déterminés selon le régime simplifié, seront assujettis à un taux de 21%.

Néanmoins sera toujours à la charge du propriétaire le paiement du Droit de Timbre, il s'agit d'une taxe mensuelle s'élevant à 10% du loyer ou de son augmentation conventionnelle. Concernant les locations pour des durées inférieures à un mois, sans possibilité de renouvellement ou de prorogation, le taux de 10% viendra s'appliquer sur la valeur du loyer prévue pour ladite période.

III. CONCLUSION

Lorsque l'activité en question est exercée par une société qui ne réunit pas les conditions nécessaires pour bénéficier du régime simplifié de l'IRC – auquel cas les revenus perçus sont soumis à l'IRC au taux de 21% auquel devra s'ajouter le taux de 28% de l'IRS à la distribution des dividendes aux actionnaires – il est plus avantageux que l'exploitation de la société soit directement prise en charge par le contribuable personne physique, dont les revenus seront imposés dans la Catégorie B, et idéalement dans le cadre du régime simplifié puisque dans cette hypothèse seulement 15% de ses revenus seront imposé au taux de l'IRS.

Néanmoins, il est impératif que chaque cas fasse l'objet d'une analyse propre afin de déterminer quel régime fiscal est applicable et, si possible, d'optimiser l'exercice de cette activité.

Lisbonne, le 15 Janvier 2015,

Rogério M. Fernandes Ferreira
Mónica Respício Gonçalves
Ariane Irène Bohuon