

ARRENDAMENTO TRADICIONAL vs ARRENDAMENTO TURÍSTICO

Exigências legais e implicações fiscais

Em termos fiscais, a diferença entre alojamento local e arrendamento é significativa. Enquanto no arrendamento turístico, de curta duração, também conhecido por alojamento local, só 15% do rendimento é considerado como matéria colectável, podendo haver incidência de IVA, no arrendamento, de longa duração, conhecido por tradicional, é considerado 100% do rendimento, o que se traduz numa tributação quase sete vezes superior. Vejamos:

1. Arrendamento (tradicional) de Longa Duração

Com a entrada em vigor da Lei nº 31/2012 de 14 Agosto (NRAU), os contratos de arrendamento, independentemente da sua duração, passaram a estar sujeitos a forma escrita. Assim, no acto de comunicação à Autoridade Tributária, realizada junto do serviço de finanças da área da localização do imóvel, deverá ser entregue cópia do respectivo contrato, juntamente com a indicação do certificado energético do imóvel. A mencionada comunicação tem de ocorrer até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento. Também as alterações ao contrato estão sujeitas ao dever de comunicação.

O Código do Imposto de Selo exige o pagamento, do imposto de selo, no valor de 10% sobre a renda mensal prevista no contrato. Significa isto que, se for realizado um contrato com a duração de um ano, o senhorio terá que pagar o imposto de selo, uma única vez. Mas por exemplo, se num ano forem celebrados, por exemplo, três contratos, o imposto será devido por cada um dos contratos.

Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.

Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.

Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt www.veronicapisco-lawoffice.com

O Regime Geral das Infracções Tributárias prevê a aplicação de uma coima, a estipular de €100 a 2.500€ para os casos em que a cópia do contrato de arrendamento não é entregue à Administração Tributária. Por sua vez, nos casos em que é violado o dever de passar recibo, o mencionado diploma estipula a sujeição a uma coima cujo valor pode ir dos €150 aos €3.750.

Em sede de IRS, as rendas resultantes do contrato de arrendamento, de longa duração, são tributadas sob as regras da categoria F – Rendimentos Prediais.

Em 2013, foi consagrada a possibilidade de se optar pelo englobamento.

A opção pelo englobamento permite que os rendimentos que não pertençam à categoria F, sejam taxados juntamente com os rendimentos da categoria F. A opção pelo englobamento tem também como consequência, a aplicação de uma sobretaxa de 3,5% sobre as rendas prediais.

Pelo contrário, na eventualidade de não se optar pelo englobamento, os rendimentos das outras categorias (caso existam) não serão taxadas em conjunto com os rendimentos da categoria F, ficando estes últimos sujeitos a uma tributação autónoma de 28%.

Cumpram também referir que a opção pelo englobamento cria, na esfera jurídica do senhorio, uma vantagem fiscal que se traduz na possibilidade de deduzir, ao longo dos 5 anos seguintes, as perdas sofridas no ano fiscal em curso. Ou seja, se, por exemplo, o senhorio realizar obras de valor superior às rendas obtidas, apresentando, nesse ano, prejuízos fiscais, poderá deduzir esses mesmos prejuízos aos 5 exercícios posteriores.

Além do mais, aos senhorios será ser retido o montante de 25% das rendas, quando as entidades pagadoras (arrendatárias) disponham de contabilidade organizada.

2. Arrendamento Turístico ou Alojamento Local

O Registo do alojamento local é feito junto das Câmaras Municipais correspondentes, mediante uma **comunicação prévia** ou mediante a sua submissão, através do balcão único electrónico, dependendo o custo do

Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.

Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.

Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt www.veronicapisco-lawoffice.com

mesmo das taxas definidas por cada município. E o proprietário do imóvel compromete-se a cumprir um certo número de requisitos, quando submete o registo.

Encontra-se prevista uma coima no valor de €2.500 a 3.740,98€, para os casos em que seja exercida uma actividade de alojamento local sem que tenha havido prévio registo da mesma junto da Câmara Municipal competente, no caso de pessoa singular ou de € 25.000 a € 35.000, no caso de pessoa colectiva.

Em termos fiscais, sendo o proprietário do imóvel, uma pessoa singular, deverá registar junto da Administração Tributária, a actividade de prestação de serviços de hotelaria (Categoria B), antes de a iniciar, apresentando a Declaração de Início de Actividade (art.º 112º CIRS), junto da Autoridade Tributária. Para tanto, é necessário inscrever na referida Declaração, o NIB da conta bancária afecta à actividade empresarial.

Os beneficiários das rendas resultantes do alojamento local podem optar pela contabilidade organizada ou pela sujeição ao regime simplificado de IRS. Em qualquer uma das opções, é obrigatório proceder à emissão de facturas, não estando estas sujeitas a qualquer exigência formal.

No caso de incumprimento das normas legais, nomeadamente havendo violação do dever de declarar as rendas resultantes do alojamento local, a coima fiscal a aplicar varia entre 375€ e 22.500€, além de ser exigido o imposto em falta, que poderá ser calculado ainda por métodos indiciários.

No que diz respeito ao pagamento de IVA, deverá ser emitida factura ou documento equivalente pelo serviço prestado (art.º 36, CIVA), sendo debitado IVA à taxa reduzida de 6%, no regime geral. Se no início de actividade for estimado um volume de negócios inferior a 10.000€, haverá lugar isenção de IVA, aplicando-se o regime especial tributação, previsto no art. 53º CIRS. Mas, assim, que o valor dos 10.000€, no decorrer do ano fiscal, for ultrapassado,

Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt www.veronicapisco-lawoffice.com

será necessário comunicar tal facto à Autoridade Tributária, mediante uma Declaração de Alterações e as faturas passarão a incluir IVA, à taxa reduzida de 6%, a título de pagamento de IRS.

O proprietário do imóvel, no sentido de assegurar que a sua actividade está em condições de prosseguir, deverá certificar-se de que todos os requisitos legais se encontram reunidos.

3. Conclusão

Implicações fiscais das pessoas singulares, na escolha de um dos regimes:

	Arrendamento de Longa Duração	Alojamento Local Regime simplificado < 10.000€	Alojamento Local Regime simplificado > 10.000€
IS (Imposto Selo)	10%	Não aplicável	Não aplicável
Matéria colectável	100%	15%	15%
Categoria	F - Prediais	B - Empresariais	B - Empresariais
IRS (taxas)	28% (Tributação Autónoma) ou 14,50% a 48% (englobamento)	14,50% a 48%	14,50% a 48%
+Sobretaxa IRS	3,5% (se englobar)	3,5% (se englobar)	3,5% (se englobar)
+Taxa Adicional	2,5 a 5%	2,5 a 5%	2,5 a 5%
Retenção Fonte	25%	0%	0%
IVA	0%	0%	6%
Despesas dedutíveis	Despesas de manutenção e de conservação; IMI, IS, condomínio e	0%	0%

Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt www.veronicapisco-lawoffice.com

Ora, passando a um caso prático, em que uma pessoa singular, seja este residente ou não residente, recebe em 2014, o valor de 10.000€, proveniente de arrendamento de imóvel, sito em Portugal, podemos verificar a diferença existente no tratamento fiscal dos dois tipos de arrendamento:

a) Arrendamento (tradicional) de Longa Duração

10.000€x28% (TA) = 2800€ (imposto a pagar)

b) Arrendamento Turístico ou Alojamento Local

10.000€x15% (matéria colectável) = 1500€ x14,50%= 217,50€
(imposto a pagar)

4. Segurança Social

A submissão da declaração de Início de Actividade junto da Administração, no entanto, implicará a comunicação da mesma ao Instituto de Segurança Social e a inscrição dos contribuintes juntos desta entidade, no caso de ainda não estarem inscritos. E em consequência, após, um ano de isenção automática do pagamento de segurança social, em Portugal, será obrigatório o pagamento de segurança social, correspondente aos trabalhadores independentes.

Trabalhadores	Rendimento relevante (por referência ao ano civil anterior ao momento da fixação da base de incidência contributiva)	Base de incidência
Trabalhador independente (A)	<ul style="list-style-type: none"> 70% do valor total da prestação de serviços 20% do valor total dos rendimentos associados à produção e venda de bens 	Limite mínimo: 1.º Escalão (419,22 EUR)
Trabalhador independente (A) - atividades hoteleiras, similares, restauração e bebidas	20% do valor total da prestação de serviços	

Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt www.veronicapisco-lawoffice.com

Trabalhador independente com contabilidade organizada	Valor do lucro tributável, se este for inferior ao valor que resulta da aplicação das regras acima indicadas	Limite mínimo: 2.º Escalão (628,83 EUR)
---	--	---

As únicas excepções corresponderão, aos que já exercem uma outra actividade remunerada em Portugal, sobre a qual recaiam os descontos e aqueles, que trabalhando no estrangeiro, possam fazer prova, que se encontram abrangidos por um sistema de segurança social de qualquer país que pertença à União Europeia (Formulario A1).

Verónica Pisco

18/12/14

(Advogada e pós graduada em Fiscalidade)

Nota: Todo o conteúdo deste documento é protegido por Direitos de Autor e Direitos Conexos, e Direitos da Propriedade Industrial, ao abrigo das leis Portuguesas e da União Europeia, convenções internacionais e outras leis, não podendo ser utilizado, sem consentimento, de Verónica Pisco – Law Office. Pelo que, o conteúdo presente neste documento não poderá ser copiado, alterado ou distribuído salvo com autorização expressa.

Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt www.veronicapisco-lawoffice.com