

Ofício Circulado N.º: 20.180 19.08.2015
Entrada Geral:
N.º Identificação Fiscal (NIF):
Sua Ref.ª:
Técnico:

Exmos. Senhores
Subdiretores-Gerais
Diretor da UGC
Diretores de Serviços
Diretores de Finanças
Chefes de Finanças

Assunto: RENDIMENTOS PREDIAIS - ATIVIDADE ARRENDAMENTO | ALOJAMENTO LOCAL

I – Enquadramento

Com a entrada em vigor da Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro, que procedeu à Reforma do IRS, passou a estar prevista a possibilidade dos sujeitos passivos de IRS optarem pela tributação dos rendimentos prediais nos termos e regras aplicáveis aos rendimentos empresariais e profissionais (Categoria B).

Por outro lado, ainda no domínio das atividades empresariais, verifica-se a existência da atividade de alojamento local regulada pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 28 de agosto, posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril.

Assim, tendo sido suscitadas dúvidas pelos Serviços quanto ao correto enquadramento jurídico-tributário das referidas realidades, procede-se à divulgação do entendimento sancionado por despacho da Senhora Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira, de 2015-06-16.

II – Rendimentos Prediais

1. A Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro, aditou a atividade de arrendamento ao rol de atividades comerciais geradoras de rendimentos empresariais e profissionais (cfr. artigo 4.º, n.º 1, al. n) do CIRS), podendo os sujeitos passivos optar pela tributação dos rendimentos prediais nos termos e regras da categoria B.

2. A opção deve ser exercida na declaração de início de atividade ou declaração de alterações, a apresentar nos termos e prazos previstos no artigo 112.º, n.º 1 do CIRS.
3. No caso dos sujeitos passivos enquadrados no regime simplificado, o rendimento tributável obtém-se pela aplicação do **coeficiente 0,95** sobre o resultado positivo dos rendimentos prediais, correspondente ao rendimento líquido da categoria F, determinado nos termos do artigo 41.º do CIRS (cfr. artigo 31.º, n.º 1, alínea d) e n.º 4 do CIRS).
4. Os rendimentos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% quando pagos ou colocados à disposição por entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada (cfr. artigo 101.º, n.º 1, al. e) e n.º 9 do CIRS), podendo ficar dispensados da mesma os sujeitos passivos que prevejam auferir um montante anual ilíquido desta categoria inferior a €10.000,00 (cfr. artigo 101.º-B, n.º 1, alínea a) do CIRS).
5. Os sujeitos passivos enquadrados no regime simplificado apenas podem deduzir os prejuízos fiscais apurados em períodos anteriores àquele em que se iniciar a aplicação do regime (cfr. artigo 55.º, n.º 4 do CIRS).
6. Por sua vez, no caso dos sujeitos passivos enquadrados no regime da contabilidade organizada, o rendimento tributável é determinado nos termos e regras do Código do IRC, com as devidas adaptações, podendo os sujeitos passivos reportar o eventual resultado líquido negativo por um período de 12 anos após a verificação do mesmo.
7. A opção pela tributação dos rendimentos prediais nos termos e regras da categoria B, com a consequente abertura da atividade de arrendamento, implica a necessária afetação à atividade dos sujeitos passivos da totalidade dos imóveis objeto do arrendamento.
8. Assim, no momento da afetação e da posterior desafetação ou transmissão a favor de terceiro haverá lugar ao apuramento de rendimentos da Categoria G e da Categoria B, respetivamente, apenas tributáveis no momento da última operação (cfr. artigo 10.º, n.º 3, alínea b), do CIRS).

III – Alojamento Local

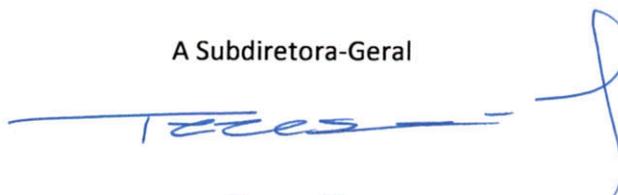
1. O regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local consta do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 28 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, sendo aplicável aos estabelecimentos que não preencham os requisitos para a sua consideração nos termos do regime jurídico da instalação, exploração e instalação dos empreendimentos turísticos.
2. Os estabelecimentos de alojamento local devem revestir, opcionalmente, uma das seguintes modalidades: moradia, apartamento, ou estabelecimentos de hospedagem que, mediante o preenchimento dos requisitos legais, poderão utilizar a denominação de *hostel*.
3. A exploração de estabelecimentos de alojamento local corresponde ao exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento (cfr. artigo 4.º, n.º 1, alínea h) do CIRS), sendo geradora de rendimentos empresariais da categoria B.
4. Neste âmbito é possível identificar três situações-tipo, com as inerentes implicações ao nível da qualificação e enquadramento tributário dos rendimentos:

Situações-Tipo	Rendimentos	
O proprietário do estabelecimento de alojamento local é o próprio titular da exploração	Proprietário/Titular da exploração	
	Categoria B	
O proprietário do estabelecimento de alojamento local é pessoa distinta do titular da exploração	Proprietário	Titular da exploração
	Categoria F salvo opção Categoria B	Categoria B
O proprietário do estabelecimento de alojamento local é inicialmente o titular da exploração e, nesse âmbito, cede a exploração a outro titular	Cedente (Proprietário e titular da exploração inicial)	Cessionário (Titular da exploração)
	Categoria B	Categoria B

5. O rendimento tributável das atividades de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, no caso dos sujeitos passivos enquadrados no regime simplificado, obtém-se pela aplicação do **coeficiente de 0,15**, aplicável às atividades hoteleiras e similares (cfr. artigo 31.º, alínea a) do CIRS).
6. No caso dos sujeitos passivos enquadrados no regime da contabilidade organizada, o rendimento tributável é apurado nos termos e regras do Código do IRC, com as devidas adaptações.
7. Por fim, caso o titular da exploração seja, ao mesmo tempo, titular do direito de propriedade sobre o(s) imóvel(eis) onde exerce a atividade de alojamento local, tem que ter o(s) mesmo(s) afetos à atividade.
8. Pelo que, no momento da afetação e da posterior desafetação ou transmissão a favor de terceiro haverá lugar ao apuramento de rendimentos da Categoria G e da Categoria B, respetivamente, apenas tributáveis no momento da última operação (cfr. artigo 10.º, n.º 3, alínea b), do CIRS).

Com os melhores cumprimentos,

A Subdiretora-Geral



Teresa Gil