

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 8.º
Assunto: Arrendamento para Alojamento Local
Processo: 3269/2018, com despacho concordante da Subdiretora–Geral do IR, de 2017-12-05

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao enquadramento dos rendimentos que irá obter, na situação que abaixo se descreve:

- É pessoa singular não residente e sem atividade comercial, industrial e agrícola, proprietário de um imóvel urbano, que pretende arrendar para fins habitacionais, com prazo certo;
 - O arrendatário será uma sociedade comercial por quotas, sujeito passivo de IVA e cujo objeto é o de alojamento local e gestão de propriedades, bem como a comercialização de todos os bens e serviços relacionados com atividade turística;
 - O contrato de arrendamento será para fins habitacionais, cujo arrendatário destinará para a exploração de serviços de alojamento local, sendo que o imóvel já se encontra equipado com mobiliário e eletrodomésticos;
 - o valor da renda mensal é variável e fixado da seguinte forma, o arrendatário pagará de renda um valor mínimo previamente fixado, acrescido de uma percentagem sobre as prestações de serviços por si efetuadas, líquidas de IVA;
 - O valor a cobrar aos utilizadores do alojamento local será determinado pela empresa arrendatária, sendo que os gastos com a propriedade do imóvel serão suportados pelo senhorio.
1. A exploração de estabelecimentos de alojamento local corresponde ao exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento, sendo geradora de rendimentos empresariais da Categoria B, conforme o disposto na alínea h) do número 1 do artigo 4.º do Código do IRS.

2. Neste âmbito, é possível identificar três situações-tipo, com as inerentes implicações ao nível da qualificação e enquadramento tributário dos rendimentos:
 - Sendo o proprietário do estabelecimento de alojamento local o próprio titular da exploração, o rendimento obtido enquadra-se na categoria B;
 - Sendo o proprietário do estabelecimento de alojamento local pessoa distinta do titular da exploração, o rendimento obtido enquadra-se, para o mesmo, na Categoria F, salvo opção de tributação segundo as regras da Categoria B;
 - Sendo o proprietário do estabelecimento de alojamento local, inicialmente, o titular da exploração e, nesse âmbito, cede a exploração a outro titular, o rendimento obtido enquadra-se na Categoria B, quer para o cedente, quer para o cessionário.
3. Assim, a ser o proprietário do imóvel objeto do estabelecimento de alojamento local pessoa distinta do titular da exploração, o rendimento obtido enquadra-se na Categoria F, sem prejuízo de o contribuinte poder optar pela tributação segundo as regras da Categoria B.