

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.8º - Rendimentos da categoria F

Assunto: tributação de atividades de exploração de empreendimentos turísticos

Processo: 28675, com despacho de 2026-10-28, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Vem o Requerente solicitar informação vinculativa, quanto à qualificação jurídico-tributária em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) dos rendimentos pagos ao Requerente, na qualidade de proprietário de uma unidade de alojamento de um empreendimento turístico, por parte da Entidade Exploradora e Administradora do mesmo.

FACTOS

No âmbito de um contrato de Cedência de Uso de Unidade de Alojamento para Gestão e Exploração Turística, o Requerente celebrou acordo com uma empresa de mediação e gestão turística, mediante o qual, aquele cede o uso de um imóvel com afetação turística, para exploração turística integral pela referida entidade.

A empresa explora a unidade em nome próprio, presta todos os serviços de apoio ao turismo (check-in, limpeza, manutenção, receção, etc.), fatura os hóspedes e gere diretamente a ocupação, atribuindo ao Requerente, mensalmente, uma percentagem (70%) da receita líquida obtida com a exploração da unidade.

O contrato tem caráter duradouro, com exclusividade, e sem que o Requerente, enquanto proprietário, tenha qualquer intervenção na operação turística, nem receba rendas fixas.

O Requerente pretende saber qual o enquadramento fiscal aplicável a estes rendimentos, designadamente se estes rendimentos devem ser considerados rendimentos prediais (categoria F), ou devem ser considerados rendimentos da categoria B (rendimentos empresariais e profissionais), mesmo sendo uma atividade passiva e exercida por outrem.

INFORMAÇÃO

1. Em matéria de tributação de atividades de exploração de empreendimentos turísticos, a Autoridade Tributária e Aduaneira emitiu a Circular n.º 5/2013 "Incidência - Rendimentos Prediais - IRS - Categoria F - Cessão de Exploração", nos termos da qual, os rendimentos auferidos por contrapartida da cessão de exploração serão havidos como rendimentos prediais, nos termos do artigo 8.º n.º 2, alínea a) do Código do IRS.

2. Mantém-se atual o entendimento constante do Ponto 3 da referida Circular, de acordo com o qual os rendimentos auferidos pelo proprietário de um imóvel, em consequência da celebração de contrato de cessão de exploração turística, são havidos como rendimentos prediais, nos termos do artigo 8.º, n.º 2, alínea a) do Código do IRS.

3. Não obstante, tendo a Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro, Lei do Orçamento de Estado para 2015, através da introdução da alínea n), aditado ao enunciado de atividades comerciais e industriais geradoras de rendimentos empresariais constante do n.º 1 do artigo 4.º do Código do IRS, a atividade de arrendamento, poderão os sujeitos

passivos optar pela tributação dos rendimentos prediais de acordo com as regras da categoria B.

4. Esta opção deve, de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 4.º do Código do IRS, ser exercida na declaração de início de atividade ou na declaração de alterações, nos termos e prazos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 112.º do mesmo Código.

5. Em face do supra exposto, informa-se que no que respeita ao enquadramento jurídico-tributário dos rendimentos pagos aos proprietários, estes qualificam-se como rendimentos prediais, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º do Código do IRS, sem prejuízo, porém, de poderem ser tributados, em alternativa, no âmbito da categoria B, no caso de opção dos proprietários.