AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

# FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do IVA - Lista I

Artigo/Verba: Verba 2.17 - Alojamento em estabelecimentos do tipo hoteleiro. A taxa reduzida aplica-se exclusivamente ao preço do alojamento, incluindo o pequeno-almoço, se não for objecto de facturação separada, sendo equivalente a metade do preço da pensão completa e a três quartos do preço da meia pensão.

Assunto: Serviço de alojamento de empreendimento de turismo no espaço rural, gestão e administração do alojamento e Cessão de exploração.

Processo: 31363, com despacho de 2026-10-30, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - CARACTERIZAÇÃO DO REQUERENTE

1. De acordo com o Sistema de Gestão de Registo de Contribuintes (SGRC), verifica-se que o Requerente é um Sujeito Passivo de IVA, enquadrado no regime normal, periocidade trimestral desde "[]". Está registado pela atividade, a título principal de «ALOJAMENTO MOBILADO PARA TURISTAS» (CAE 055201), e, a título secundário, pelas atividades «ALOJAMENTO EM ESTABELECIMENTOS DE TURISMO NO ESPAÇO RURAL, EXCETO HOTÉIS RURAIS» (CAE 055202), «ALOJAMENTO EM ESTABELECIMENTOS DE TURISMO DE HABITAÇÃO» (CAE 055203), «HOSTELS» (CAE 055205) e «OUTROS LOCAIS DE ALOJAMENTO DE CURTA DURAÇÃO» (CAE 055207).
2. O requerente detém em compropriedade, o prédio urbano localizado "[]", inscrito na matriz predial urbana sob o artigo "[]". A Caderneta Predial, mantém a "Afectação: Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade", que se demonstra desatualizada. Este prédio constitui Estabelecimento Principal ou Local de Exercício de Atividade do requerente.
3. No Turismo de Portugal, esta propriedade tem o nome comercial "[]" com o registo nacional de empreendimentos turísticos (RNET) n.º "[]" e com a tipologia de Empreendimento de Turismo no Espaço Rural/Casa de Campo. Nos registos públicos do Turismo de Portugal o diretor/responsável, a entidade exploradora e o proprietário são o requerente.

II - PEDIDO

4. O requerente enquanto titular do registo de um empreendimento de Turismo no Espaço Rural (TER), celebrou com a sociedade "[]", Lda. um contrato de prestação de serviços. Esta sociedade fica responsável pela administração e gestão do alojamento, designadamente pela gestão e promoção das reservas, acompanhamento dos hóspedes, check-in, limpeza e demais serviços identificados no contrato.
5. Como contrapartida pelos serviços prestados, a sociedade gestora recebe 40% do valor das reservas, cabendo ao requerente os restantes 60%, relativamente aos quais emite fatura à sociedade gestora.
6. O requerente, face ao disposto nos artigos 4.º e 18.º do Código do IVA e na verba 2.17 da Lista I anexa ao mesmo Código, solicita esclarecimento quanto à taxa de IVA que deve aplicar à faturação dos referidos 60%. Questionando se deve aplicar a taxa reduzida, por se considerar uma prestação de serviços de alojamento, ou a taxa normal, por se considerar uma prestação de serviços distinta, designadamente uma cedência da exploração/gestão do estabelecimento.
7. Reafirma, ainda, que o registo TER permanece na sua titularidade, conforme se

verificou no ponto 3.
8. Juntou em anexo a cópia do contrato celebrado com a sociedade gestora.

III - ANÁLISE DO CONTRATO

9. No contrato de Prestação de Serviços, o requerente é indicado como 1.º Contratante, e incorretamente identificado como locatário. Este dado é contrariado na "Cláusula Primeira", onde "O 1.º Contraente é dono e legitimo possuir" do prédio "urbano, sito no "[]", com a área total de "[]" m2, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo "[]" da freguesia "[]", conselho de "[]"". Confirma-se a titularidade do prédio por parte do requerente na caderneta predial.
10. Por sua vez, a "[]", LDA é indicado como 2.º Contratante, e como já verificado, incorretamente identificado como proprietário.
11. Na "Cláusula Terceira", verifica-se que cabe ao requerente afetar o "imóvel ao exercício da atividade de serviços de Alojamento Local, ficando a 2.ª Contratante com a incumbência de nele desenvolver as atividades enunciadas na cláusula quinta.". Conforme se verifica no ponto 3, o imóvel encontra-se afeto a um Empreendimento de Turismo no Espaço Rural (TER), que tem um regime próprio. Sendo este facto inócuo para a questão em análise.
12. Na "Cláusula Quinta", "a 2ª Contratante fica,(...),incumbida da administração do alojamento, nomeadamente através da gestão dos seguintes serviços: gestão de reservas, colocação do alojamento nas principais plataformas de reservas online, promoção do alojamento, acompanhamento das reservas e hóspedes, antes, durante e após a reservas, serviço de check-in, serviços de limpeza e lavandaria, colocação de amenities, efetuar relatório no final de cada mês, atinentes às reservas e valores de faturação, recebendo, por isso, como contrapartida, 40% do valor das reservas efetivadas."
13. Decorre da mesma cláusula, o 1.º Contratante ficará incumbido da "a manutenção do dito alojamento, mormente, o pagamento da luz, água, gás, TV, internet, seguros do alojamento, manutenção do jardim bem assim como, a emissão das faturas em nome da 2ª Contratante, atinentes ao valor recebidos das reservas (60%)."
14. Da cláusula quinta, não fica claro que cabe à entidade gestora a responsabilidade de faturar ao cliente final a prestação de serviços de alojamento, no entanto, é inequívoco que a requerente irá faturar ao 60% do valor recibo pelas reservas à entidade gestora.
15. Em consulta, ao Portal do e-fatura é possível confirmar que a entidade gestora está incumbida da faturação pela prestação de serviços de alojamento ao cliente final e que por sua vez a requerente fatura à entidade gestora com a descrição do SIRE "Outro - Julho e Agosto Serviço - Serviços de gestão total e operacional do alojamento TER "[]", referente aos meses de Junho e Agosto".

IV - ENQUADRAMENTO JURÍDICO-TRIBUTÁRIO FACE AO CÓDIGO DO IVA

16. Nos termos do n.º 1 do artigo 1.º do Código do IVA, estão sujeitas a IVA as prestações de serviços efetuadas a título oneroso por um sujeito passivo agindo como tal no território nacional.
17. De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 4.º do Código do IVA, consideram-se prestações de serviços as operações efetuadas a título oneroso que não constituam transmissões de bens, aquisições intracomunitárias ou importações de bens.
18. Verifica-se que as prestações de serviços de alojamento, quando efetuadas no âmbito da atividade hoteleira ou de outras com funções análogas, encontram-se excluídas da isenção prevista no ponto 29) do artigo 9.º do Código do IVA.
19. Nos termos da verba 2.17 da Lista I anexa ao Código do IVA, aplica-se a taxa reduzida a "alojamento em estabelecimentos do tipo hoteleiro. A taxa reduzida aplica-se exclusivamente ao preço do alojamento, incluindo o pequeno-almoço, se não for objecto

de facturação separada, sendo equivalente a metade do preço da pensão completa e a três quartos do preço da meia pensão.", estando incluindo o Turismo no Espaço Rural.
20. Embora do registo do Turismo de Portugal resulte que o requerente detém a exploração do estabelecimento, demostra-se pelas funções incumbidas à entidade gestora, que esta assegura a exploração do estabelecimento, incluindo a relação com os hóspedes, a prestação dos serviços de alojamento e a respetiva faturação.
21. Deste modo, é a entidade gestora quem presta os serviços de alojamento local aos hóspedes, sendo essa operação que pode beneficiar da taxa reduzida prevista na verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA.
22. No que respeita à operação realizada pela Requerente, ainda que, no contrato não seja descrito de forma explicita que a requerente cede à entidade gestora os direitos de gestão do empreendimento de TER, perante um modelo contratual em que o proprietário mantém os custos fixos, a entidade gestora fatura a totalidade aos hóspedes e o proprietário emite uma fatura correspondente a uma percentagem das receitas à gestora, a Autoridade Tributária e Aduaneira já veio clarificar que esta operação constitui uma prestação de serviços autónoma.
23. Analisando a eventual aplicação do disposto no n.º 4 do artigo 4.º do Código do IVA, relativo às situações em que um mandatário atua em nome próprio, mas por conta de outrem. Nos termos desta disposição, quando a prestação de serviços é efetuada por intervenção de um mandatário agindo em nome próprio, este é considerado, para efeitos de IVA, como adquirente e prestador dos serviços em causa configurando-se uma ficção jurídica de duas prestações de serviços sucessivas.
24. A aplicação desta disposição pressupõe que exista identidade entre os serviços adquiridos pelo intermediário e os serviços por este prestados ao destinatário final. Contudo, resulta do contrato que entidade gestora, que esta não se limita a intermediar a prestação de serviços de alojamento, assumindo antes a gestão integral da prestação de serviços de alojamento em nome próprio, a faturação aos hóspedes e a definição das condições de exploração
25. No caso em apreço, como o proprietário cede o espaço e a infraestrutura, mas é a gestora que executa efetivamente os serviços de gestão, check-in, limpeza e promoção (criando o "pacote" final de alojamento), quebra-se a identidade dos serviços, consequentemente não pode ser aplicado o n.º 4 do artigo 4.º do Código do IVA.

## V. CONCLUSÃO

26. Face ao exposto, e uma vez que o IVA se rege pelo princípio da prevalência da substância económica sobre a forma jurídica, conclui-se que a realidade descrita demonstra que é a sociedade gestora quem, de facto, organiza a prestação do serviço turístico, assegura a relação com os hóspedes e assume a gestão do negócio.
27. Assim, o facto de o registo do alojamento se manter em nome do proprietário tem natureza meramente administrativa e não altera a verdadeira essência da operação.
28. Em consequência, a faturação emitida pelo proprietário, correspondente a 60% do valor das reservas, não configura uma prestação de serviços de alojamento abrangida pela verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA. Trata-se antes de uma cedência de exploração, sujeita à regra geral do n.º 1 do artigo 4.º do CIVA e, por isso, tributada à taxa normal de 23%.