

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
- Artigo/Verba: Art. 18º - Taxas do imposto .
- Assunto: Prestação pecuniária - Direito Real de Habitação Periódica - taxa aplicável
- Processo: 25422, com despacho de 2024-03-01, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: I - Descrição do pedido:
1. A Requerente começa por referir que, no âmbito da sua atividade, celebrou em 00/00/2009, um contrato de exploração com a entidade M[], Nif. 5[], proprietária à data de um estabelecimento destinado a aparthotel, sujeito ao regime dos direitos reais de habitação periódica, atualmente denominado "A[]" (doravante designado por Hotel), sito em [], freguesia do [], concelho de [], tendo esta entidade, em 00/00/2022, vendido o referido imóvel ao F[], Nif. 7[], tendo a Requerente mantido a exploração do Hotel.
 2. Menciona a Requerente que, de acordo com o artigo 25.º, n.º 2 do Regime Jurídico do Direito Real de Habitação Periódica (aprovado pelo D.L. n.º 275/93, de 05/08), no caso de cessão de exploração, transfere-se para o cessionário os poderes e deveres a ela ligados, pelo que, na qualidade de cessionária, compete à Requerente, nomeadamente, a cobrança das prestações pecuniárias, bem como as eventuais ações judiciais.
 3. Acrescenta a Requerente que, nos termos do artigo 22.º do referido Regime, o titular do Direito Real de Habitação Periódica (DRHP) é obrigado a pagar anualmente uma prestação pecuniária fixada no título de constituição do DRHP, à Requerente (e não à proprietária, em virtude da cessão da exploração).
 4. Diz a Requerente que a referida contribuição destina-se exclusivamente:
 - «a. Ao pagamento dos serviços de utilização e exploração turística a que as unidades de alojamento abrangidas pelo regime DRHP estão sujeitas, bem como de contribuições e impostos;
 - b. À compensação de quaisquer outros encargos previstos no título de constituição, e;
 - c. Ao ressarcimento das despesas incorridas (água, luz, gás, conservação e limpeza do DRHP, lavandaria, vigilância, desinfestação, etc).» [1]
 5. É a Requerente que procede à emissão da correspondente fatura aos titulares do DRHP, aplicando a taxa normal, porém, os titulares do DRHP defendem que a taxa a aplicar é a reduzida, por se tratar de uma prestação de serviços similar ao alojamento turístico.
 6. Desta forma, a Requerente pretende saber qual a taxa que deve aplicar.
 7. Com o pedido, a Requerente juntou cópia da Escritura de Constituição do Direito Real de Habitação Periódica, outorgada em 00/00/1985, no Cartório Notarial de [] (Anexo I) e uma fatura (Anexo II).
- II - Questão Prévia
8. Não tendo sido junto o Contrato de Cessão de Exploração celebrado entre a Requerente e a M[], nem o posteriormente o Contrato de venda de imóvel em apreço por esta ao F[], para efeitos desta Informação Vinculativa, vamos pressupor que a Requerente é efetivamente a atual cessionária da exploração do Hotel em análise, tanto mais que a qualidade do operador (cessionário/proprietário), no caso, não tem qualquer relevância para a determinação da taxa a aplicar.

III - Enquadramento em sede de IVA

9. De acordo com o Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes (SGRC), a Requerente assume a natureza de [], sendo um sujeito passivo enquadrado no regime normal, periodicidade mensal desde 01/01/2009, que se encontra registado pela atividade principal de «Hotéis-apartamentos com restaurante» - CAE 55116, e pela atividade secundária de «Compra e venda de bens imobiliários» - CAE 68100, sendo um sujeito passivo misto que utiliza como método de dedução o método de afetação real de parte dos bens.

III.i. - Análise dos documentos juntos

10. Através da Escritura de Constituição do Direito Real de Habitação Periódica, outorgada em 00/00/1985, no Cartório Notarial de [], junta ao pedido como Anexo I, decorre que o imóvel designado de "T[]", sito na Rua do [], em regime de propriedade horizontal, à data inscrito na matriz da freguesia de [] sob o artigo [], concelho de [] [2], foi constituído em regime do direito de habitação periódica, nos termos do D.L. 355/81, de 31/12 e do D.L. 368/83, 04/10 (pontos Um e Cinco).

11. Do ponto Dois resulta que o referido imóvel se encontrava classificado para fins turísticos, constando do ponto Três as frações que o compõem, com a respetiva descrição, nomeadamente andar, n.º, tipologia e orientação.

12. Decorre do ponto Seis da referida Escritura que:

«d) - A administração do imóvel, incluindo as cento e vinte e nove fracções autónomas objecto do direito de habitação periódica, bem como os respectivos equipamentos e recheio, compete ao proprietário do mesmo;

e) - O imóvel, bem como as suas fracções autónomas objecto do direito de habitação periódica, devem ser mantidas pelo proprietário em estado de conservação e limpeza condizentes com os fins a que se destinam e com a natureza da sua construção;

f) - São encargo do proprietário do imóvel e efectuadas por este, as reparações indispensáveis ao exercício normal do direito de habitação periódica, a executar tanto nas fracções autónomas objecto do mesmo direito, como nas restantes partes do imóvel, bem como nos respectivos equipamento e mobiliário ()

i) - O titular do direito de habitação periódica fica obrigado a pagar ao proprietário do imóvel, nos termos do disposto no artigo décimo quarto do citado Decreto-Lei número trezentos e cinquenta e cinco barra oitenta e um, uma prestação pecuniária anual, automaticamente actualizada com referência ao dia um de Janeiro de cada ano, de acordo com a última taxa de inflação anual publicada pelo banco de Portugal (média de doze meses) e será paga em numerário, cheque visado ou transferência bancária, no termo da respetiva utilização ou período e nos serviços de recepção do próprio imóvel; ou, em alternativa e à opção do titular do respectivo direito, uma prestação única correspondente a trinta vezes a prestação periódica anual a pagar conjuntamente com o preço de aquisição do mesmo direito; ()»

III.ii. - Enquadramento da operação em apreço

13. Aqui chegados, vejamos, então, qual a taxa aplicável à prestação pecuniária anual fixada no título de constituição do DRHP, paga pelo titular do DRHP à Requerente, na qualidade de cessionária do Hotel, destinadas ao pagamento dos serviços de utilização e exploração turística a que as unidades de alojamento abrangidas pelo regime DRHP estão sujeitas, contribuições e impostos, compensação de quaisquer outros encargos previstos no título de constituição, ressarcimento das despesas incorridas (água, luz, gás, conservação e limpeza do DRHP, lavandaria, vigilância, desinfestação).

14. Ora, começa por resultar do artigo 1.º, n.º 1, alínea a) do Código do IVA (CIVA) que estão sujeitas a imposto as prestações de serviços efetuadas em território nacional, a título oneroso, por um sujeito passivo agindo como tal, considerando-se como prestações de serviços as operações efetuadas a título oneroso que não constituem transmissões, aquisições intracomunitárias e importações de bens (artigo 4.º, n.º 1).

15. Já de acordo com o artigo 2.º, n.º 1, alínea a) do mesmo código, são sujeitos

passivos de imposto, entre outros, as pessoas coletivas que, de um modo independente e com carácter de habitualidade, exerçam atividades de prestação de serviços.

16. Por outro lado, não se tratando de despesas efetuadas em nome e por conta do cliente (os documentos originais teriam que estar processados em nome do cliente), registadas em contas de terceiros apropriadas, não se encontram excluídas do valor tributável [artigo 16.º, n.º 6, alínea c), a contrario].

17. O que significa que, atendendo ao carácter residual da prestação de serviços, estamos perante uma prestação de serviços localizada em território nacional, efetuada a título oneroso, no exercício habitual da atividade da Requerente, pelo que a mesma é tributada em sede de IVA, cumprindo aferir a taxa aplicável, ou seja, se se trata de uma prestação de serviços similar à prestação de serviços de alojamento turístico, beneficiando da aplicação da taxa reduzida, como defende a Requerente.

18. Porém, para configurar uma prestação de serviços similar à prestação de serviços de alojamento turístico, tem que se tratar, em primeira linha, de uma locação.

19. Mas, vejamos melhor.

20. Prescreve a alínea 29) do artigo 9.º do CIVA que a locação de bens imóveis se encontra isenta de imposto, excepcionando desta isenção:

- as prestações de serviços de alojamento, efetuadas no âmbito da atividade hoteleira ou de outras com funções análogas, incluindo parques de campismo [subalínea a)],
- a locação de áreas para recolha ou estacionamento coletivo de veículos [subalínea b)],
- a locação de máquinas e outros equipamentos de instalação fixa, bem como qualquer outra locação de bens imóveis de que resulte a transferência onerosa da exploração de estabelecimento comercial ou industrial [subalínea c)],
- a locação de cofres-fortes [subalínea d)],
- a locação de espaços para exposições ou publicidade [subalínea e)].

21. O que significa que, todas estas operações constantes destas subalíneas assumem a natureza de locação.

22. No que concerne especificamente à prestação de serviços de alojamento turístico, temos, desde logo, que atender ao Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos foi aprovado pelo D.L. n.º 39/2008, de 07/03 (na redação dada pelo D.L. n.º 9/2021, de 29 de janeiro), decorrendo do seu artigo 2.º, n.º 1 que são empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, não sendo, contudo, considerados como tal os estabelecimentos que sejam explorados sem intuito lucrativo ou para fins exclusivamente de solidariedade social e cuja frequência seja restrita a grupos limitados [alínea a) do n.º 2], e os que, embora tendo intuito lucrativo, não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos [alínea b) do n.º 2], revestindo estes últimos a natureza de alojamento local.

23. De acordo com o artigo 4.º, n.º 1 deste Regime, há vários tipos de empreendimentos turísticos: aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos (resorts), empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e de caravanismo e estabelecimentos hoteleiros.

24. Resulta do artigo 43.º, n.º 2 deste diploma que «[p]resume-se existir prestação de serviços de alojamento turístico quando um imóvel ou fração deste esteja mobilado e equipado e sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços de limpeza e receção, por períodos inferiores a 30 dias.»

25. É também de referir que, em obediência ao artigo 54.º, n.º 1 do mencionado Regime Jurídico, os empreendimentos turísticos em propriedade plural, regem-se por um título constitutivo elaborado nos termos deste diploma, do qual devem constar os elementos elencados do n.º 1 do artigo 55.º, incumbindo à Entidade Exploradora a administração do empreendimento turístico (artigo 58.º, n.º 1).

26. Ditando ainda o artigo 56.º do mesmo Regime que:

«1 O proprietário de um lote ou fração autónoma de um empreendimento turístico em propriedade plural deve pagar à entidade administradora do empreendimento a

prestação periódica fixada de acordo com o critério determinado no título constitutivo.

2 A prestação periódica destina-se a fazer face às despesas de manutenção, conservação e funcionamento do empreendimento, incluindo as das unidades de alojamento, das instalações e equipamentos comuns e dos serviços de utilização comuns do empreendimento, bem como a remunerar a prestação dos serviços de receção permanente, de segurança e de limpeza das unidades de alojamento e das partes comuns do empreendimento.

3 Além do disposto no número anterior, a prestação periódica destina-se a remunerar os serviços do revisor oficial de contas e a entidade administradora do empreendimento, podendo suportar outras despesas desde que previstas no título constitutivo. ()

9 Uma percentagem não inferior a 4 % da prestação periódica deve ser afeta à constituição de um fundo de reserva destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das instalações e equipamentos de uso comum e de outras despesas expressamente previstas no título constitutivo. ()»

27. Por sua vez, o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local encontra-se disciplinado pelo D.L. n.º 128/2014, de 29/08 (na redação dada pelo D.L. n.º 9/2021, de 29 de janeiro), decorrendo do seu artigo 2.º, n.º 1 que se consideram "«estabelecimentos de alojamento local» aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei", sendo que "a exploração de estabelecimento de alojamento local corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, da atividade de prestação de serviços de alojamento" (artigo 4.º, n.º 1).

28. De harmonia com o artigo 3.º, n.º 1 deste Regime, os estabelecimentos de alojamento local podem assumir uma das seguintes modalidades: moradia, apartamento, estabelecimentos de hospedagem e quartos.

29. De mencionar que este Regime estabelece, no seu artigo 4.º, n.º 2, uma presunção de existência de exploração e intermediação de estabelecimento de alojamento local quando um imóvel ou fração deste «a) Seja publicitado, disponibilizado ou objeto de intermediação, por qualquer forma, entidade ou meio, nomeadamente em agências de viagens e turismo ou sites da Internet, como alojamento para turistas ou como alojamento temporário; ou b) Estando mobilado e equipado, neste sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza, por períodos inferiores a 30 dias.»

30. Assim, quer as prestações de serviços de alojamento efetuadas no âmbito da atividade hoteleira, quer as prestações de serviços de alojamento local efetuadas no âmbito do respetivo regime, por consubstanciarem prestações de serviços de alojamento com funções análogas à atividade turística, encontram-se expressamente excluídos de isenção, nos termos da subalínea a) da alínea 29) do artigo 9.º do CIVA.

31. No âmbito deste tipo de prestação de serviços, a verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA determina a aplicação da taxa reduzida ao «Alojamento em estabelecimentos do tipo hoteleiro. A taxa reduzida aplica-se exclusivamente ao preço do alojamento, incluindo o pequeno-almoço, se não for objeto de faturação separada, sendo equivalente a metade do preço da pensão completa e a três quartos do preço da meia pensão.»

32. Esta verba faz menção a "estabelecimentos do tipo hoteleiro" e não a "estabelecimentos hoteleiros", o que significa que esta taxa se aplica às prestações de serviços de alojamento efetuadas em estabelecimentos hoteleiros ou do tipo hoteleiro, ou seja, em estabelecimentos que prestem serviços semelhantes aos prestados nos estabelecimentos hoteleiros e que não se encontrem abrangidos pelo referido D.L. n.º 39/2008, como é o caso dos estabelecimentos de alojamento local - D.L. n.º 128/2014.

33. Nesta sede, importa ainda frisar que as taxas reduzidas (aqui se incluindo a taxa intermédia) são de interpretação estrita, como é jurisprudência constante do TJUE [3].

34. Já o Direito Real de Habitação Periódica (DRHP), encontra-se regulado no Regime Jurídico da Habitação Periódica, atualmente regulado pelo D.L. n.º 275/93, de 05/08 (com última redação dada pelo D.L. n.º 9/2021, de 29/01), começando por decorrer do

seu artigo 1.º que podem ser constituídos direitos reais de habitação periódica, limitados a um período certo de tempo de cada ano, sobre unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos, não podendo o seu proprietário constituir outros direitos reais sobre as mesmas (artigo 2.º).

35. De harmonia com o artigo 3.º:

«1 - O direito real de habitação periódica é, na falta de indicação em contrário, perpétuo, podendo ser-lhe fixado um limite de duração, não inferior a um ano a contar:

a) Da data da sua constituição; ou

b) Da data da respectiva abertura ao público, quando o empreendimento estiver ainda em construção.

2 - O direito real de habitação periódica é limitado a um período de tempo determinado ou determinável em cada ano. ()»

36. Em regra, o direito real de habitação periódica é constituído por Escritura Pública ou por documento particular autenticado (artigo 6.º, n.º 1), sendo que está sujeito a inscrição no registo predial, só podendo ser objeto deste direito o edifício, grupo de edifícios ou conjunto imobiliário alvo de uma única descrição no registo predial (artigo 8.º, ns. 1 e 2).

37. De referir ainda que, de acordo com o artigo 12.º, o DRHP, para além de se transmitir inter vivos, também se transmite por morte.

38. Decorre, nomeadamente, do artigo 21.º:

«1 - O titular do direito real de habitação periódica tem as seguintes faculdades:

a) Habitar a unidade de alojamento pelo período a que respeita o seu direito;

b) Usar as instalações e equipamentos de uso comum do empreendimento e beneficiar dos serviços prestados pelo titular do empreendimento;

c) Exigir, em caso de impossibilidade de utilização da unidade de alojamento objecto do contrato devido a situações de força maior ou caso fortuito motivado por circunstâncias anormais e imprevisíveis alheias àquele que as invoca, cujas consequências não poderiam ter sido evitadas apesar de todas as diligências feitas, que o proprietário ou o cessionário lhe faculte alojamento alternativo num empreendimento sujeito ao regime de direitos reais de habitação periódica, de categoria idêntica ou superior, num local próximo do empreendimento objecto do contrato;

d) Ceder o exercício das faculdades referidas nas alíneas anteriores.»

39. No que toca à prestação periódica, prescreve o artigo 22.º que:

«1 - O titular do direito real de habitação periódica é obrigado a pagar anualmente ao proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos reais de habitação periódica a prestação pecuniária indicada no título de constituição.

2 - A prestação periódica destina-se exclusivamente a compensar o proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos reais de habitação periódica das despesas com os serviços de utilização e exploração turística a que as mesmas estão sujeitas, contribuições e impostos e quaisquer outras previstas no título de constituição e a remunerá-lo pela sua gestão, não podendo ser-lhe dada diferente utilização.

3 - O valor da prestação periódica pode variar consoante a época do ano a que se reporta o direito real de habitação periódica, mas deve ser proporcional à fruição do empreendimento pelo titular do direito.

4 - A percentagem da prestação periódica destinada a remunerar a gestão não pode ultrapassar 20% do valor total.»

40. De acordo com o artigo 30.º, uma percentagem não inferior a 4% do valor da prestação periódica paga pelos titulares dos DRHP deve ser afeta à constituição de um fundo de reserva destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das instalações e equipamentos de uso comum e das respectivas unidades de alojamento, seu mobiliário e equipamento.

41. Resultando do artigo 23.º, que o crédito por prestações ou indemnizações devidas pelo titular do DRHP e respetivos juros moratórios goza do privilégio creditório imobiliário sobre este direito.

42. Já ao proprietário das unidades de alojamento incumbe a administração e

conservação das unidades de alojamento objeto do DRHP, do seu equipamento e recheio e das instalações e equipamento de uso comum do empreendimento, podendo ceder a exploração do empreendimento, transferindo-se para o cessionário os poderes e deveres a ela ligados (artigo 25.º, ns. 1 e 2).

43. Resulta também do artigo 26.º que as unidades de alojamento, seu equipamento e recheio devem ser mantidos pela entidade responsável em estado de conservação e limpeza compatível com os fins a que se destinam e com a classificação do empreendimento, decorrendo ainda do artigo 32.º que entidade responsável pela administração do empreendimento deve organizar anualmente as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas pagas pelos titulares dos DRHP e das dotações do fundo de reserva, elaborar um relatório de gestão e submeter ambos à apreciação da empresa de auditoria ou do revisor oficial, bem como elaborar o programa de administração e conservação da parte sujeita ao regime de direito real de habitação periódica para o ano seguinte (artigo 33.º), exercendo todos os direitos e cumprir todos os deveres inerentes à administração e conservação do empreendimento (artigo 39.º, n.º 1).

44. Por último quanto a este regime, é de mencionar que os titulares de DRHP integram a respetiva Assembleia, cujas competências vêm previstas no n.º 2 do artigo 34.º, designadamente, eleger o presidente de entre os seus membros, sendo o proprietário do empreendimento inelegível para o cargo, pronunciar-se sobre o relatório de gestão e as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas e das dotações do fundo de reserva, eleger o ROC e aprovar a alteração da prestação periódica. De mencionar que proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração não podem ser representantes dos titulares dos DRHP nem votar a alteração da prestação periódica (artigo 35.º, n.º 6).

45. Ora, do exposto resulta, que a prestação pecuniária anual paga à Requerente não configura a contrapartida de prestação de serviços de alojamento turístico, nem sequer de locação.

46. Relembremos que, para que uma operação configure uma prestação de serviços similar à prestação de serviços de alojamento turístico, tem que se tratar, em primeira linha, de uma locação, o que não é, de todo, o caso.

47. De facto, o titular do DRHP não é o locatário da unidade de alojamento, nem destinatário de uma prestação de serviços de alojamento, mas sim o titular de um direito real, no caso, de habitação periódica, constituído por Escritura Pública ou documento equivalente, e objeto de registo predial.

48. Efetivamente, em regra, estamos perante uma locação quando o proprietário cede ao locatário, o direito de ocupar um imóvel (ou parte), dele excluindo as outras pessoas, por um determinado prazo, em contrapartida de uma renda, o que não acontece aqui.

49. Como vimos supra, não é cedido ao titular do DRHP o direito de utilizar temporariamente uma unidade de alojamento; o titular do DRHP adquiriu o direito real de habitar um determinado imóvel, durante determinado período no ano, em regra, durante toda a sua vida, transmitindo-se esse direito para os seus herdeiros.

50. O titular do DRHP adquiri-o de uma só vez, a título definitivo e em contrapartida de um pagamento, na data do respetivo contrato, o que não acontece na locação, e também no alojamento turístico, em que a utilização é, por natureza, temporária (períodos curtos, fixados normalmente em dias), cujo pagamento acompanha essa periodicidade.

51. De facto, no caso do DRHP, a prestação pecuniária não constitui a contrapartida da cedência de utilização do imóvel, já que a contrapartida da aquisição do DRHP foi paga aquando da sua aquisição;

52. A prestação pecuniária destina-se ao pagamento dos serviços de utilização e exploração turística a que as unidades de alojamento abrangidas pelo regime DRHP estão sujeitas, contribuições e impostos, compensação de quaisquer outros encargos previstos no título de constituição, ressarcimento das despesas incorridas (água, luz, gás, conservação e limpeza do DRHP, lavandaria, vigilância, desinfestação), isto é, ao

pagamento de despesas e encargos com a gestão, administração e manutenção do empreendimento.

53. Ou seja, a prestação pecuniária anual paga pelos titulares do DRHP à cessionária, entidade exploradora / administradora do empreendimento, nos termos do artigo 22.º do D.L. n.º 275/93, tem uma natureza similar à prestação periódica paga pelos proprietários das Unidades de Alojamento à entidade exploradora do empreendimento turístico, nos termos do artigo 56.º do D.L. n.º 39/2008, ambos supra transcritos.

54. Sendo que a prestação periódica paga pelos proprietários das Unidades de Alojamento não beneficia da aplicação de taxa reduzida, por não ter enquadramento na verba citada verba 2.17, verba que, como já vimos, deve ser objeto de interpretação estrita, como todas as verbas relativas a redução de taxa.

55. Importa lembrar que a prestação de serviços enquadrável nesta 2.17 é a prestação de serviços de alojamento turístico prestada ao turista, que tem lugar quando um imóvel ou fração deste esteja mobilado e equipado e seja oferecido ao público em geral, além de dormida, serviços de limpeza e receção, por períodos inferiores a 30 dias (artigo 43.º, n.º 2 do D.L. n.º 39/2008 e artigo 4.º, n.º 2, alínea b) do D.L. n.º 128/2014, ambos transcritos supra).

56. Aliás, o titular do DRHP, à semelhança do que também acontece com o proprietário de unidade de alojamento em empreendimento turístico, participa numa Assembleia Geral que, entre outras incumbências, aprova a alteração da prestação pecuniária e as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas pagas pelos titulares dos DRHP, ou seja, participação na fixação do seu montante e respetiva utilização, estando o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração impedidos de votar a alteração da prestação periódica.

57. Refira-se também que esta prestação pecuniária apresenta semelhanças com as prestações pagas às Administrações de Condomínio, com vista à administração e custeio dos encargos e despesas das partes comuns dos prédios destinados à habitação ou a comércio.

58. Desta forma, a prestação pecuniária anual paga pelo titular do DRHP à Requerente, na qualidade de cessionária e exploradora / administradora do empreendimento, não consubstancia a contraprestação de uma prestação de serviços de alojamento efetuadas em estabelecimentos hoteleiros ou do tipo hoteleiro, nem sequer de uma prestação de serviços de locação.

59. É, sim, destinada ao pagamento dos serviços de utilização e exploração turística a que as unidades de alojamento abrangidas pelo regime DRHP estão sujeitas, contribuições e impostos, compensação de quaisquer outros encargos previstos no título de constituição, ressarcimento das despesas incorridas (água, luz, gás, conservação e limpeza do DRHP, lavandaria, vigilância, desinfestação), ou seja, ao pagamento de despesas e encargos com a gestão, administração e manutenção do empreendimento, pelo que está sujeita a IVA, à taxa normal, por não ter enquadramento em qualquer das verbas das Listas I e II anexas ao CIVA [artigos 4.º, n.º 1 e 18.º, n.º 1, alínea c) do CIVA].

IV - Conclusões:

60. Face ao exposto, concluímos que:

60.1. para que uma determinada prestação de serviços possa ser considerada similar à prestação de serviços de alojamento turístico, tem que se tratar, em primeira linha, de uma locação, sendo que estamos perante esta última figura quando o proprietário cede ao locatário, o direito de ocupar um imóvel (ou parte), dele excluindo as outras pessoas, por um determinado prazo, em contrapartida de uma renda,

60.2. já a verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA determina a aplicação da taxa reduzida ao «Alojamento em estabelecimentos do tipo hoteleiro. A taxa reduzida aplica-se exclusivamente ao preço do alojamento, incluindo o pequeno-almoço, se não for objeto de faturação separada, sendo equivalente a metade do preço da pensão completa e a três quartos do preço da meia pensão.», aplicando-se às prestações de serviços de

alojamento efetuadas em estabelecimentos hoteleiros ou do tipo hoteleiro;
60.3. no caso do DRHP, o titular do DRHP adquire o direito real de habitar um determinado imóvel, durante determinado período no ano, em regra, durante toda a sua vida, transmitindo-se esse direito para os seus herdeiros, sendo que a prestação pecuniária não constitui a contrapartida da cedência de utilização do imóvel, dado que a contrapartida da aquisição do DRHP foi paga aquando da sua aquisição, nem, tão pouco, a contrapartida de uma prestação de serviços de alojamento efetuadas em estabelecimentos hoteleiros ou do tipo hoteleiro;

60.4. a prestação pecuniária destina-se ao pagamento dos serviços de utilização e exploração turística a que as unidades de alojamento abrangidas pelo regime DRHP estão sujeitas, contribuições e impostos, compensação de quaisquer outros encargos previstos no título de constituição, ressarcimento das despesas incorridas (água, luz, gás, conservação e limpeza do DRHP, lavandaria, vigilância, desinfestação), ou seja, ao pagamento de despesas e encargos com a gestão, administração e manutenção do empreendimento;

60.5. pelo que está sujeita a IVA, à taxa normal, por não ter enquadramento em qualquer das verbas das Listas I e II anexas ao CIVA [artigos 4.º, n.º 1 e 18.º, n.º 1, alínea c) do CIVA].

[1] Cfr. "Descrição dos factos", ponto 6.

[2] Atualmente corresponde ao artigo urbano [], freguesia do [], concelho de [] (000000)

[3] Cfr., a título exemplificativo, o Acórdão de 09/03/2017, proc. C-573/15, n.º 32