

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:	Enquadramento em sede de IVA da "taxa de limpeza" no âmbito da prestação de serviços de alojamento local - Verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA
Processo:	29462, com despacho de 2026-03-27, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
Conteúdo:	Tendo por referência o pedido de informação vinculativa, solicitada ao abrigo do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), por (...), de NIF (...), cumpre prestar a seguinte informação:

I - Factos apresentados e enquadramento do sujeito passivo

1. O Requerente, sujeito passivo enquadrado no regime normal do IVA, com periodicidade trimestral, pelo exercício da atividade de CAE 55201 - Alojamento mobilado para turistas, a título principal, e CIRS 1519 - Outros prestadores de serviços.
2. Informa que, no âmbito da sua atividade, publicita a sua unidade de alojamento local em diversas plataformas (que denomina por OTAs - sigla para "Online Travel Agency" ou Agência de Viagens Online), designadamente Airbnb e Booking para promoção do mesmo.
3. E que, para efeitos de venda, publicita o seu alojamento com uma tarifa/noite, correspondente ao preço do alojamento por noite, e outro preço para a taxa de limpeza. Estes valores são anunciados de forma separada.
4. Pretende saber se:
 - a) Poderá proceder à faturação global, numa única rubrica, aplicando a taxa reduzida de 6% de IVA de acordo com o artigo 18.º n.º 1 al. a) do Código do IVA e nos termos do disposto na verba 2.17 da lista I anexa ao Código do IVA; ou
 - b) Deverá proceder à faturação em rubricas separadas, uma correspondente ao valor da estadia, aplicando uma taxa reduzida de IVA de 6% de acordo com o artigo 18.º n.º 1 al. a) do Código do IVA, e uma correspondente à taxa de limpeza, aplicando uma taxa de IVA normal de 23%, nos termos do artigo 18.º n.º 1 al. c).

II - ANÁLISE

5. O artigo 18.º, n.º 1, alínea a), do Código do IVA prevê a aplicação da taxa reduzida de 6% às prestações de serviços expressamente mencionadas na Lista I anexa.
6. A verba 2.17 da Lista I abrange as prestações de serviços de "alojamento em estabelecimentos do tipo hoteleiro ou similares, incluindo alojamento local, turismo no espaço rural, apartamentos turísticos e alojamento mobilado para turistas".
7. O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que regula a exploração dos estabelecimentos de alojamento local, impõe que estes assegurem condições adequadas de higiene e limpeza.
8. Nos termos do artigo 4.º do mesmo diploma, a exploração de um alojamento local corresponde à prestação de serviços de alojamento, envolvendo a disponibilização de um imóvel mobilado e equipado, acompanhado de serviços complementares, como a limpeza, por períodos inferiores a 30 dias.

9. O artigo 12.º, n.º 4, daquele diploma reforça esta exigência, dispondo que "os estabelecimentos de alojamento local devem reunir sempre condições de higiene e limpeza".

10. Do ponto de vista do IVA, o Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) tem reiterado o princípio da "prestação única e acessoriedade", conforme a jurisprudência, designadamente o Acórdão de 18 de janeiro de 2018, proferido no processo C-463/16, Stadion Amsterdam.

11. Segundo tal entendimento, deve considerar-se existir uma prestação única quando, sob o ponto de vista económico, um ou mais elementos são principais e os restantes constituem prestações acessórias, sem autonomia própria.

12. Uma prestação é acessória quando, para o destinatário, não constitui um fim autónomo, mas apenas um meio de beneficiar nas condições ideais da prestação principal.

13. A prestação de alojamento local compreende um conjunto de serviços que asseguram a utilização normal da unidade, como mobiliário, equipamentos, utilidades e limpeza necessária ao cumprimento dos requisitos legais de higiene.

14. A limpeza constitui um requisito obrigatório e indissociável da utilização do alojamento, como previsto no Decreto-Lei n.º 128/2014, devendo, quando se destine a cumprir este requisito, ser qualificada como prestação acessória à prestação principal de alojamento.

15. Assim, o serviço de limpeza, que não tenha um propósito autónomo para o hóspede, sendo um meio de assegurar condições adequadas de estadia, partilha do mesmo enquadramento fiscal da prestação principal, beneficiando igualmente da taxa reduzida de 6%, nos termos da verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA.

16. Note-se que o cliente não contrata um "serviço de limpeza" separado, mas sim um alojamento que, necessariamente, inclui a limpeza enquanto componente do serviço de hospedagem.

17. A própria caracterização jurídica do alojamento local assenta na prestação de um serviço hoteleiro, não num simples arrendamento, precisamente pela inclusão de serviços complementares, como limpeza e receção.

18. A ausência destes serviços descaracterizaria a operação como alojamento local, podendo reconduzi-la, eventualmente, à figura do arrendamento isento de IVA.

19. Deste modo, a taxa de limpeza deve ser considerada parte integrante do preço global da estadia. Ainda que discriminada em fatura, está abrangida pelo regime da verba 2.17 da Lista I do CIVA, beneficiando da taxa reduzida de 6%.

20. Porém, nos casos em que a limpeza constitua efetivamente um serviço autónomo, contratado pelo cliente para lá daquilo que é incluído pelo prestador do serviço de alojamento local em cumprimento das normas já referidas, estamos perante uma prestação de serviços que não se subsume no conceito de serviço acessório do alojamento, pelo que deve ser tributado à taxa normal a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.

III - Conclusão

21. Em face da fundamentação exposta, conclui-se que o serviço de alojamento local e a limpeza constituem uma operação económica única e indissociável, enquadrada na verba 2.17 da Lista I anexa ao Código do IVA.

22. Por força do princípio da acessoriedade, a "taxa de limpeza" segue o regime fiscal da prestação principal. Consequentemente, o valor global debitado ao hóspede, incluindo a estadia e o serviço de limpeza, está sujeito à taxa reduzida de 6%, nos termos do artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do CIVA.

23. Nestes termos, o Requerente deve aplicar a referida taxa reduzida sobre o valor total da operação, inexistindo fundamento legal para a aplicação da taxa normal de 23% a este componente do serviço.

24. Este entendimento assegura a conformidade com o regime do Alojamento Local e

com o princípio da unidade da prestação consagrado pela jurisprudência do TJUE, garantindo o tratamento fiscal unitário da operação.

25. Nas situações em que o serviço de limpeza seja contratado pelo destinatário de forma autónoma e para lá daquilo que é fornecido pelo prestador do serviço de alojamento no âmbito desta prestação, o serviço de limpeza deve ser tributado à taxa normal de 23% a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.