

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
Artigo/Verba:	Art.4º - Conceito de prestação de serviços .
Assunto:	Cedência de exploração de alojamento local
Processo:	29726, com despacho de 2026-06-24, do Diretor de Serviços da DSIT, por subdelegação
Conteúdo:	I. Pedido

A Requerente, é proprietária de um imóvel, localizado na Região Autónoma da Madeira, sendo simultaneamente titular de uma licença de alojamento local relativa a esse mesmo imóvel.

Encontra-se em fase de negociação a celebração de um contrato de cessão de exploração de estabelecimento de alojamento local para fins turísticos com uma entidade que se dedica à atividade de gestão de estabelecimentos de alojamento local.

De acordo com a informação prestada, uma das cláusulas do referido contrato prevê que a faturação aos hóspedes seja efetuada pela entidade gestora do estabelecimento.

Mais se refere que o proprietário do imóvel auferirá uma comissão correspondente a YY% das receitas, deduzidos os custos incorridos, mediante a emissão de fatura.

Face ao exposto, a requerente pretende saber qual a taxa de IVA aplicável à fatura a emitir, no âmbito do referido contrato, questionando se deverá ser aplicada a taxa reduzida (4%) ou a taxa normal (22%), atendendo ao facto de se encontrar enquadrada no regime normal de IVA.

II. ANÁLISE DO CONTRATO

Resulta do contrato de cessão de exploração de estabelecimento de alojamento local para fins turísticos, anexado pela Requerente, que o Segundo Outorgante se dedica à atividade de gestão de estabelecimentos de alojamento local, assegurando, designadamente, a angariação de hóspedes, gestão de reservas, manutenção, limpeza, receção de hóspedes, bem como a prestação de serviços necessários à exploração do alojamento (Considerando I e Cláusula Terceira).

Por sua vez, o Primeiro Outorgante (a Requerente) é proprietário do imóvel detendo os direitos de gestão do estabelecimento.

Nos termos da Cláusula Segunda, o Primeiro Outorgante cede, em regime de exclusividade e de forma temporária, os direitos de gestão do estabelecimento de alojamento local ao Segundo Outorgante.

Decorre ainda da Cláusula Terceira que o Segundo Outorgante assume um conjunto alargado de funções associadas à exploração do alojamento, nomeadamente:

- a publicitação e angariação de hóspedes;
- a gestão de reservas e cancelamentos;
- a receção e acompanhamento dos hóspedes;
- a cobrança dos pagamentos;
- a prestação de serviços de limpeza e manutenção;
- a gestão operacional da atividade;
- entre outros.

Nos termos da Cláusula Oitava, n.º 1, a faturação aos hóspedes é efetuada pelo Segundo Outorgante, sendo este quem assegura a relação direta com os clientes finais.

Ainda de acordo com a Cláusula Oitava, n.º 2, dos valores recebidos dos hóspedes, XX% são retidos pelo Segundo Outorgante a título de remuneração pelos serviços prestados, sendo os restantes YY%, deduzidos dos custos incorridos em nome e por conta do Primeiro Outorgante, transferidos para este último, mediante a emissão de fatura.

III. ENQUADRAMENTO LEGAL

No caso em apreço, a Requerente pretende saber qual a taxa de IVA aplicável à fatura a emitir relativamente ao montante correspondente a YY% das receitas obtidas no âmbito da exploração do alojamento local.

Resulta dos factos descritos que a faturação aos hóspedes será efetuada pela entidade gestora, cabendo à Requerente a emissão de fatura a essa entidade relativamente à remuneração acordada.

Nos termos do n.º 1 do artigo 1.º do CIVA, estão sujeitas a IVA as prestações de serviços efetuadas a título oneroso por um sujeito passivo agindo como tal no território nacional.

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 4.º do CIVA, consideram-se prestações de serviços as operações efetuadas a título oneroso que não constituam transmissões de bens, aquisições intracomunitárias ou importações de bens.

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 na alínea 29) do artigo 9.º do CIVA.

Nos termos da verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA, o alojamento em estabelecimentos do tipo hoteleiro, incluindo o alojamento local, beneficia da aplicação da taxa reduzida do imposto.

No caso em apreço, resulta expressamente do contrato que é o Segundo Outorgante quem assegura a exploração do estabelecimento, incluindo a relação com os hóspedes, a prestação dos serviços de alojamento e a respetiva faturação (Cláusulas Terceira e Oitava).

Assim, é o Segundo Outorgante 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.

No que respeita à operação realizada pela Requerente, resulta do contrato que esta cede ao Segundo Outorgante os direitos de gestão do estabelecimento de alojamento local, em regime de exclusividade.

Em contrapartida dessa cedência, auferem uma remuneração correspondente a YY% das receitas obtidas, deduzidos os custos incorridos, mediante a emissão da fatura.

Tal operação consubstancia uma prestação de serviços efetuada a título oneroso, nos termos do artigo 4.º, n.º 1 do CIVA.

Com efeito, a operação em causa não corresponde à prestação de serviços de alojamento aos hóspedes, mas sim à cedência da exploração de um estabelecimento de alojamento local a uma entidade terceira.

Importa ainda analisar a eventual aplicação do disposto no n.º 4 do artigo 4.º do CIVA, 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.

A aplicação desta disposição pressupõe que exista identidade entre os serviços adquiridos pelo intermediário e os serviços por este prestados ao destinatário final.

Contudo, no caso em apreço, resulta do contrato que o Segundo Outorgante não se limita a intermediar a prestação de serviços de alojamento, assumindo antes a gestão integral do estabelecimento, incluindo a prestação de serviços de alojamento em nome

próprio, a faturação aos hóspedes e a definição das condições de exploração (Cláusulas Terceira e Oitava).

Assim, não se verifica a identidade de prestações exigida para a aplicação da ficção prevista no n.º 4 do artigo 4.º do CIVA.

Nestes termos, a operação realizada pelo Primeiro Outorgante não se reconduz a uma prestação de serviços de alojamento local abrangida pela verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA.

Não se encontrando igualmente prevista em qualquer das restantes verbas das Listas anexas ao CIVA, conclui-se que a referida operação se encontra sujeita à taxa normal do imposto.

IV. CONCLUSÃO

A cedência dos direitos de exploração/gestão do estabelecimento de alojamento local, efetuada pela Requerente ao Segundo Outorgante, que assegura a exploração do estabelecimento, a relação com os clientes e a respetiva faturação, configura uma prestação de serviços sujeita a IVA, nos termos do artigo 4.º, n.º 1 do CIVA.

A remuneração auferida pela Requerente, correspondente a YY% das receitas obtidas, deduzidos os custos incorridos, não consubstancia uma prestação de serviços de alojamento local aos hóspedes.

Consequentemente, a referida operação não beneficia da taxa reduzida prevista na verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA, encontrando-se a mesma sujeita à taxa normal do imposto, vigente na Região Autónoma da Madeira, nos termos do artigo 18.º, n.º 3 do CIVA.