

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS

Artigo: 4.º, 10.º

Assunto: Contrato de comodato - Afetação de imóvel a atividade de alojamento local

Processo: 2213/2017, sancionado por despacho da Subdiretora-Geral do IR, de 05-12-2017

Conteúdo: Refere a requerente que é proprietária de um imóvel que tenciona dar a outro sujeito passivo, através de um contrato de comodato e pelo período de um ano, para exploração em Alojamento local. Findo este prazo, a requerente passará a ser a titular do Alojamento Local.

Assim, pretende saber se está sujeita ao pagamento das mais-valias no momento em que o contrato de comodato finalizar e a própria iniciar a exploração de alojamento local.

### INFORMAÇÃO:

1. A exploração de estabelecimentos de alojamento local corresponde ao exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento, sendo geradora de rendimentos empresariais (Categoria B), conforme o disposto na alínea h) do número 1 do artigo 4.º do Código do IRS.
2. Neste âmbito é possível identificar três situações-tipo, com as inerentes implicações ao nível da qualificação e enquadramento tributário dos rendimentos:
  - Sendo o proprietário do estabelecimento de alojamento local o próprio titular da exploração, o rendimento obtido enquadra-se na categoria B;
  - Sendo o proprietário do estabelecimento de alojamento local pessoa distinta do titular da exploração, o rendimento obtido enquadra-se, para o mesmo, na Categoria F, salvo opção de tributação segundo as regras da Categoria B;
  - Sendo o proprietário do estabelecimento de alojamento local, inicialmente, o titular da exploração e, nesse âmbito, cede a

exploração a outro titular, o rendimento obtido enquadra-se na Categoria B, quer para o cedente, quer para o cessionário.

3. Assim, verificando-se que o proprietário do estabelecimento de alojamento local é pessoa distinta do titular da exploração, o rendimento obtido enquadra-se na Categoria F, salvo opção de tributação segundo as regras da Categoria B.
4. Todavia, no caso, está em causa a entrega do imóvel para exploração de estabelecimento de alojamento local, através de um contrato de comodato, que, de acordo com o disposto no artigo 1129.º do Código Civil, é o contrato gratuito pelo qual uma das partes (comodante) entrega à outra (comodatário) certa coisa, móvel ou imóvel, para que se sirva dela, com a obrigação de a restituir.
5. Assim sendo, não proporcionando o contrato de comodato um qualquer rendimento ao comodante, nem se encontrando prevista no Código do IRS qualquer presunção de rendimentos, o mesmo não se encontra abrangido pelas regras de incidência do Código do IRS, ou seja, o proprietário do imóvel, não auferindo um qualquer rendimento, mais concretamente rendimentos prediais, em consequência da entrega do imóvel, através do contrato de comodato, não se encontra sujeito a qualquer obrigação em sede de IRS.
6. No que concerne ao período em que passa a proprietária do estabelecimento de alojamento local a ser a titular da exploração, o rendimento obtido enquadra-se na categoria B.
7. O exercício da atividade desta forma implica a passagem dos imóveis da esfera individual (património particular) para a esfera empresarial verificando-se, por isso, a incidência de mais-valias imobiliárias em sede de IRS, prevista na parte final da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS. Contudo, é aplicável a medida suspensiva consignada na alínea b) do n.º 3 do mesmo artigo, pelo que tais mais-valias apenas serão sujeitas a tributação no momento da ulterior alienação onerosa dos bens em causa ou da ocorrência de outro facto que determine o apuramento de resultados em condições análogas, ou seja, a tributação da mais-valia é adiada,

designadamente, para o momento da efetiva alienação do bem ou da cessação da atividade.

8. Por último, esclarece-se ainda que, nos termos do estabelecido no n.º 14 do artigo 28.º do Código do IRS, os titulares de rendimentos da exploração de estabelecimento de alojamento local, na modalidade de moradia ou apartamento, podem, a cada ano, optar pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a Categoria F.