

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS  
Artigo: 4.º; 101.º  
Assunto: Alojamento Local – Emissão de faturas-recibo a pessoas coletivas com sede ou estabelecimentos estável em Portugal – Retenção na Fonte  
Processo: 918/2018, com despacho concordante da Subdiretora Geral do IR, de 27-04-2018

Conteúdo: A requerente, que exerce em nome individual a atividade de “Alojamento Mobilado para Turistas”, apresentou um pedido de informação vinculativa, pretendendo esclarecimento sobre se quando emite faturas-recibo referentes ao alojamento local que explora e as referidas faturas-recibo são emitidas a empresas portuguesas tem ou não que fazer retenção na fonte.

### **Enquadramento:**

1 – A lei define, de modo inequívoco, que a exploração de estabelecimentos de alojamento local (enquanto locais em que se prestam serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração) corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, da atividade de prestação de serviços de alojamento.

2 – Assim, sendo a requerente a titular da exploração do estabelecimento local, independentemente de ser ou não a proprietária do imóvel em causa, exerce uma atividade geradora de rendimentos enquadrados na categoria B do IRS, por força do disposto na alínea h) do n.º 1 do artigo 4º do Código do IRS.

3 – Enquanto titular de rendimentos da categoria B, encontra-se obrigada a emitir fatura, recibo ou fatura-recibo, em modelo oficial relativamente a todas as importâncias recebidas dos seus clientes, pelas transmissões de bens ou prestações de serviços decorrentes do exercício da sua atividade comercial de alojamento local (de acordo com o disposto no artigo 115º do Código do IRS).

4 – Verificando-se os elementos essenciais das relações contratuais estabelecidas com as empresas de intermediação digital que são do conhecimento público, estas empresas não atuam em nome próprio na prestação de serviços de alojamento, agindo, enquanto intermediárias, sempre em nome e por conta dos titulares do direito à exploração de

alojamento local.

5 – Assim, as faturas, os recibos ou as faturas-recibo relativos aos serviços de alojamento local prestados pela requerente, devem ser emitidos em nome dos hóspedes destinatários de tais serviços, e não das empresas que intermedeiam as reservas e/ou os pagamentos desse alojamento. Em tais faturas deve constar o valor total do serviço de alojamento.

6 - É a titular do direito de exploração do estabelecimento de alojamento local que deve passar ao hóspede uma fatura-recibo sobre o valor total do alojamento (i.e. o valor que recebeu do hóspede sem deduzir a comissão que é devida à Booking ou a taxa de serviço que lhe é cobrada e retida pela Airbnb).

7 - Apenas a comissão que a Airbnb cobra não constará no documento passado pela titular do direito de exploração do estabelecimento de alojamento local.

8 – No que se refere à retenção na fonte, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 101º do Código do IRS, e dado que a atividade exercida pela requerente não se encontra entre as previstas pelo referido normativo legal, não há lugar a retenção na fonte, ainda que a fatura-recibo ou o recibo sejam emitidos a pessoas coletivas com sede ou estabelecimento estável ou a pessoas singulares com contabilidade organizada.