

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.8º - Rendimentos da categoria F
- Assunto: Contrato de arrendamento urbano e a exploração de estabelecimento de alojamento local, sobre o mesmo imóvel
- Processo: 24206, com despacho de 2024-02-09, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à seguinte situação:
A requerente é usufrutuária de um imóvel que se encontra inscrito como alojamento local;
A atividade de alojamento local é ainda nula "uma vez que o apartamento teve sucessivos problemas com canalização e levantamento de pavimento que tiveram que ser reparados";
Por pedido excecional de pessoas amigas, em setembro de 2022 arrendou o apartamento por um ano, tendo efetuado a comunicação do contrato de arrendamento no Portal das Finanças com data de início 2022-10-01.

Tendo em conta os factos antes enunciados, pretende o requerente esclarecimento sobre as seguintes dúvidas:

"1-Estou legal?"

2-Quando prestar as informações para o preenchimento da declaração de IRS de 2023 devo preencher o anexo relativo ao alojamento local e o anexo relativo ao arrendamento anual (como é obvio, não há sobreposição de remunerações nestes 2 tipos de atividade, ou seja, durante o arrendamento de 2022 a setembro de 2023 o imóvel estará apenas em arrendamento anual. Em seguida ficará sempre em alojamento local.

3-Terei que cessar a minha atividade no alojamento local durante o período em que o imóvel se encontra em arrendamento anual e depois fazer de novo todo o complexo processo para a legalização da atividade para alojamento local?"

INFORMAÇÃO

1. O regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local encontra-se estabelecido no Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto.

2. Nos termos do nº 1 do artigo 2º do Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto, "consideram-se «estabelecimentos de alojamento local» aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração" e, de acordo com o nº 1 do artigo 3º do mesmo diploma, devem revestir uma das seguintes modalidades: moradia, apartamento, estabelecimentos de hospedagem ou quartos.

3. Em sede de IRS, a exploração de estabelecimentos de alojamento local corresponde ao exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento, pelo que gera rendimentos empresariais da Categoria B, ao abrigo do disposto na alínea a) do nº 1 do artigo 3º, conjugado com a alínea h) do nº 1 do artigo 4º, ambos do Código do IRS.

4. O rendimento tributável desta atividade, no caso dos sujeitos passivos enquadrados no regime simplificado, obtém-se pela aplicação do coeficiente de 0,35, nos termos da

alínea c) do n.º 1 do artigo 31.º do Código do IRS, ou do coeficiente de 0,50 quando localizados em área de contenção, conforme estabelecido na alínea h) do n.º 1 do mesmo artigo.

5. Sendo que, no caso de o titular da exploração ser simultaneamente o titular do direito de propriedade sobre o imóvel onde exerce a atividade de alojamento local, este terá obrigatoriamente que afetar o mesmo à atividade, ou seja, à Categoria B. Atendendo a que a requerente, titular da atividade de exploração de alojamento local, não é a proprietária do imóvel, mas sim usufrutuária, não existe esta obrigatoriedade, bem como, a não aplicação do regime fiscal associado à afetação e desafetação de imóvel entre a esfera pessoal e empresarial em vigor no Código do IRS, à data do início de atividade (ano de 2018).

6. Não obstante o exposto, estabelece o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, o seguinte:

"1 - Para todos os efeitos, a exploração de estabelecimento de alojamento local corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, da atividade de prestação de serviços de alojamento.

2 - Presume-se existir 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.

3 - A presunção referida no número anterior pode ser ilidida nos termos gerais de direito, designadamente mediante apresentação de contrato de arrendamento urbano devidamente registado nos serviços de finanças."

7. Termos em que importa distinguir entre o contrato de arrendamento urbano e a exploração de estabelecimento de alojamento local, para efeitos da aplicação do Decreto Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto. E enquanto no primeiro caso existe uma mera locação de bens imóveis (que pode ser temporária), no segundo caso existe uma prestação de serviços de alojamento. Ou seja, para além do alojamento propriamente dito, existem serviços complementares, como sejam de limpeza, receção ou outros serviços de apoio, prestação, que se encontra próxima da realizada no âmbito da atividade hoteleira.

8. Assim, enquanto o arrendamento determina o registo do contrato no Portal das Finanças, a exploração de estabelecimento de alojamento local carece do respetivo registo no RNAL (Registo Nacional de Alojamento Local), conforme definido no DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

9. No caso em apreço, e face ao descrito pela requerente, parece retirar-se que sobre o mesmo imóvel existem dois registos distintos e em simultâneo (contrato de arrendamento registado no Portal das Finanças e inscrição do imóvel no RNAL).

10. E consultado o sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira, verifica-se o seguinte:

Foi comunicado o contrato de arrendamento do imóvel em questão, com data de início 2022-10-01 e data do termo 2023-09-30, não renovável;

Na declaração de rendimentos Modelo 3 de IRS do ano de 2022, as rendas recebidas nesse ano referente a esse contrato foram indicadas no Anexo F;

Até à presente data não foi cessada a atividade de exploração de alojamento local.

11. Ora, face ao previsto no nº 3 do artigo 4º do Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto, e existindo um contrato de arrendamento registado no Portal das Finanças, deve considerar-se como ilidida a presunção de que o imóvel se encontrava afeto à exploração de estabelecimento de alojamento local.

12. Consequentemente, as rendas obtidas desse mesmo contrato de arrendamento são consideradas rendimentos prediais (Categoria F), nos termos do nº 1 do artigo 8º, exceto se os respetivos titulares tivessem optado pela sua tributação no âmbito da Categoria B, conforme previsto na alínea n) do nº 1 do artigo 4º, ambos do Código do IRS. O que não foi o caso.

13. Ou seja, não tendo a requerente optado pela tributação dessas rendas no âmbito da Categoria B, as mesmas são enquadradas na Categoria F e, consequentemente, declaradas no Anexo F da declaração de rendimentos Modelo 3 de IRS.

14. No que diz respeito à cessação da atividade, estabelece a alínea c) do nº 1 do artigo 114º do Código do IRS que a cessação se considera verificada quando seja dado outro destino ao imóvel onde exerce a atividade, devendo o sujeito passivo, no prazo de 30 dias a contar da data da cessação, entregar a respetiva declaração de cessação.

15. Assim sendo, o contrato de arrendamento encontra-se legalmente comunicado e as rendas devidamente indicadas no Anexo F da declaração de rendimentos Modelo 3 do IRS do ano de 2022.

16. Tendo em conta que não optou pela tributação das rendas recebidas no âmbito da Categoria B e uma vez que foi dado outro destino ao imóvel onde exercia a atividade de exploração de alojamento local, a requerente deveria ter cessado a atividade.

CONCLUSÃO

Do anteriormente exposto, conclui-se que:

Em sede de IRS, nada impede que seja celebrado contrato de arrendamento com duração de 1 ano sobre imóvel relativamente ao qual pretendeu exercer a atividade de exploração de alojamento local;

As rendas recebidas desse mesmo contrato de arrendamento são consideradas rendimentos prediais (Categoria F), quando os respetivos titulares não optarem pela sua tributação no âmbito da Categoria B, nos termos do nº 1 do artigo 8º, conjugado com a alínea n) do nº 1 do artigo 4º, ambos do Código do IRS;

Não tendo optado pela tributação das rendas recebidas no âmbito da Categoria B e uma vez que foi dado outro destino ao imóvel onde exercia a atividade de exploração de alojamento local, a requerente deveria ter cessado a atividade, ao abrigo do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 114º do Código do IRS.