

*Este guia foi preparado por uma empresa de contabilidade terceirizada independente*

Março de 2024

## **PORTUGAL – CONSIDERAÇÕES FISCAIS SOBRE O ALOJAMENTO DE CURTA DURAÇÃO**

A informação que se segue consiste num guia que o ajudará a conhecer alguns dos requisitos fiscais que lhe podem ser aplicados ao prestar serviços de alojamento de curta duração em Portugal.

A tributação pode ser complexa e é importante garantir que está ao corrente e cumpre as suas obrigações fiscais. A preparação, a declaração e o pagamento tempestivos dos impostos são da sua responsabilidade.

Se presta serviços de alojamento de curta duração em Portugal, deve assegurar-se de que compreende cada um dos seguintes tipos de impostos, e paga os impostos que lhe são aplicáveis, a saber:

- Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS)
- Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)
- Contribuição extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL)

Chamamos a sua atenção para o facto de a Airbnb poder ter uma obrigação de comunicar os rendimentos obtidos pelos utilizadores da plataforma. Por conseguinte, se houver divergências entre as informações comunicadas pela Airbnb e os rendimentos declarados na sua declaração anual de rendimentos, as autoridades fiscais podem fazer-lhe perguntas.

Cumpra notar que a presente informação não é exaustiva e não substitui o aconselhamento jurídico. Em caso de dúvidas sobre as suas obrigações fiscais locais, é aconselhável consultar as fontes locais oficiais ou recorrer ao aconselhamento de profissionais qualificados.

Cumpra notar que não atualizamos a presente informação em tempo real, pelo que deve confirmar se as leis ou os procedimentos não foram alterados recentemente.

### **IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO**

Se auferir rendimentos em Portugal, é provável que seja obrigado a pagar uma percentagem de imposto sobre esse rendimento à Autoridade Tributária e Aduaneira. Encontra abaixo uma síntese do imposto que poderá ser exigível sobre o rendimento auferido através da prestação de alojamento de curta duração em Portugal e algumas informações sobre a liquidação deste

imposto junto da Autoridade Tributária e Aduaneira.

### **Ano fiscal em Portugal**

O ano fiscal começa em 1 de janeiro e termina em 31 de dezembro.

### **Rendimento tributável em Portugal**

Independentemente do seu estatuto de residente, é considerado um sujeito passivo do imposto sobre o rendimento predial obtido de uma propriedade portuguesa quando o rendimento é auferido. Não são aplicáveis limiares para este rendimento.

### **Obrigações declarativas em Portugal**

A declaração de imposto anual portuguesa deve ser apresentada por via eletrónica através do [sítio da Internet](#) da Autoridade Tributária e Aduaneira.

### **Obrigações declarativas - prazo de apresentação**

O prazo para a apresentação da declaração de imposto portuguesa inicia-se em 1 de abril e termina em 30 de junho do ano seguinte àquele a que o rendimento se refere, por exemplo, a declaração de imposto de 2024 deverá ser apresentada entre 1 de abril e 30 de junho de 2025.

### **Obrigações declarativas - prazo de liquidação**

Quando as declarações fiscais portuguesas são apresentadas por via eletrónica dentro do prazo acima referido, a Autoridade Tributária e Aduaneira deve emitir a liquidação de imposto até 31 de julho e o respetivo imposto devido deve ser pago no prazo de um mês a contar da data de emissão da referida liquidação de imposto, até 31 de agosto desse ano.

Se a Autoridade Tributária e Aduaneira não emitir a liquidação de imposto até 31 de julho, a obrigação fiscal deve ser paga no prazo de um mês a contar da data de emissão da referida liquidação de imposto.

### **Dados de contacto da Autoridade Tributária e Aduaneira**

Estão disponíveis diferentes serviços da Autoridade Tributária e Aduaneira consoante as matérias fiscais. Os dados do centro de atendimento telefónico para informações gerais são os seguintes: "*Centro de Atendimento Telefónico*" +351 217 206 707.

A Autoridade Tributária e Aduaneira também presta um serviço de apoio eletrónico (*Serviço Eletrónico E-balcão*) a todos os contribuintes, através do [sítio da Internet](#) da Autoridade

Tributária e Aduaneira.

Através deste serviço, o contribuinte pode colocar todas as questões fiscais a qualquer serviço da Autoridade Tributária e Aduaneira.

Para mais informações, consultar o [sítio da Internet](#) da Autoridade Tributária e Aduaneira, bem como as FAQ (Questões Frequentes).

### **Taxas de imposto sobre o rendimento português.**

Se é residente em Portugal, está sujeito ao imposto sobre o rendimento das pessoas singulares sobre o seu rendimento a nível mundial às taxas de imposto progressivas que variam entre 13,25% e 48% (para 2024).

A acrescentar, está também sujeito à taxa adicional de solidariedade, aplicando-se as seguintes taxas:

- 2,5% do rendimento tributável entre 80.000 e 250.000 euros, e
- 5% do rendimento tributável superior a 250.000 euros.

Não obstante o que antecede, alguns tipos de rendimentos, tais como rendas, dividendos, juros, mais-valias na venda de títulos, estão sujeitos a tributação a taxas de imposto fixas de 28% (para 2024). No entanto, o contribuinte pode optar pela tributação do rendimento predial às taxas progressivas na declaração anual de rendimentos.

### **Regras específicas portuguesas aplicáveis aos rendimentos auferidos em relação a contratos de alojamento de curta duração.**

É possível identificar três tipos de situações relacionadas com o arrendamento de imóveis:

1. O proprietário do imóvel exerce uma atividade de alojamento de curta duração/alojamento local;
2. O proprietário do imóvel não exerce uma atividade de alojamento de curta duração, mas transfere a gestão dessa atividade para um terceiro, e
3. O proprietário do imóvel exerce inicialmente a atividade de alojamento de curta duração, mas a certa altura transfere a gestão para um terceiro.

Nas situações descritas nos pontos 1 e 3 acima, o rendimento auferido com o arrendamento destes imóveis é considerado rendimento do trabalho por conta própria (rendimentos empresariais e profissionais – Categoria B), correspondente a uma atividade de serviços de arrendamento.

Na situação descrita no ponto 2 acima, o rendimento é considerado rendimento predial (rendimento predial – Categoria F), com uma opção de tributação ao abrigo das regras aplicáveis ao rendimento do trabalho por conta própria (rendimentos empresariais e profissionais – Categoria B).

A tributação aplicável em Portugal ao rendimento do trabalho por conta própria e ao rendimento predial é diferente e é descrita abaixo:

Rendimentos prediais (Categoria F) - O rendimento tributável da Categoria F corresponde ao rendimento predial bruto de bens imóveis menos as despesas dedutíveis. Estas despesas devem ser devidamente documentadas e efetivamente incorridas e necessárias para obter o rendimento de bens imóveis (com exceção dos custos financeiros, depreciações, mobiliário, eletrodomésticos, decoração e acessórios de conforto, bem como do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis). O rendimento tributável está sujeito a tributação a uma taxa de imposto especial de 28% (tanto para os residentes como para os não residentes), se respeitar a um arrendamento não habitacional. Essa taxa será de 25% se o arrendamento for para fins habitacionais.

No entanto, os contribuintes residentes, bem como os residentes na União Europeia, podem optar pela tributação do rendimento predial às taxas progressivas na declaração anual de rendimentos.

O rendimento predial resultante de contratos de arrendamento pode beneficiar de uma redução para a taxa de imposto de 25%. Esta redução depende da duração do contrato e de o arrendamento se destinar a habitação permanente. A taxa aplicável pode ser alterada aquando da renovação do contrato.

Em Portugal, o contribuinte deve cumprir as seguintes obrigações:

- Registrar o contrato de arrendamento e emitir «recibos de renda eletrónicos», através da sua área pessoal no Portal das Finanças.
- O rendimento predial bruto e as despesas relacionadas devem ser declarados no anexo F da declaração de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares a apresentar entre 1 de abril e 30 de junho do ano seguinte ao da obtenção do rendimento.

Rendimentos do trabalho por conta própria (Categoria B) - Na Categoria B, os rendimentos podem ser tributados quer ao abrigo de um regime de contabilidade organizada quer ao abrigo de um regime simplificado.

Ao abrigo do regime de contabilidade organizada, para determinar o rendimento tributável, as despesas gerais incorridas e necessárias para obter o rendimento são dedutíveis ao rendimento bruto, com várias limitações, à semelhança da tributação de uma sociedade.

Ao abrigo do regime simplificado (aplicável a indivíduos que auferem menos de 200.000 euros por ano e que não optam pelo regime de contabilidade organizada) não lhe é permitido deduzir despesas efetivas diretamente ao seu rendimento predial bruto. Ao invés, o seu rendimento tributável é calculado através da aplicação de coeficientes ao rendimento bruto resultante da atividade de alojamento de curta duração. Os coeficientes são os seguintes:

- Arrendamento de um quarto: 0,15
- Arrendamento de um apartamento ou de uma casa: 0,35
- Arrendamento de propriedades situadas em determinadas áreas de contenção definidas pelos municípios: 0,50

Este rendimento tributável está sujeito às taxas de tributação progressiva no caso dos residentes portugueses (entre 14,5% e 48% em Portugal continental), acrescidas de uma taxa de imposto de solidariedade (entre 2,5% e 5%) e de uma taxa de imposto fixa de 25%, no caso dos contribuintes não residentes.

Nesta situação, o contribuinte seria obrigado a cumprir várias obrigações declarativas, conforme resumido abaixo:

- Registo do imóvel junto da Câmara Municipal;
  - Registo do início da atividade empresarial (com o código de atividade 55201 – alojamento mobilado para turistas e/ou 55204 – outros locais de alojamento de curta duração) e afetação do imóvel à atividade por conta própria;
- Emissão de faturas/recibos eletrónicos, através de software de faturação certificado até ao 5.º dia útil seguinte à prestação dos serviços, exceto se no período fiscal anterior tiver sido atingido um volume de negócios igual ou inferior a 50.000 euros, caso em que o contribuinte deverá emitir a fatura, a fatura-recibo ou o recibo através do Portal das Finanças;
- Preencher o anexo B da declaração anual do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, a apresentar entre 1 de abril e 30 de junho do ano seguinte ao que se refere o rendimento.

As faturas e os recibos dos serviços de alojamento de curta duração prestados pelo proprietário e/ou pelo gestor do alojamento de curta duração devem ser emitidos aos hóspedes que beneficiam desses serviços e não às empresas intermediárias da reserva e/ou do pagamento desse alojamento. As faturas devem conter o valor total dos serviços de alojamento (ou seja, sobretaxas de alojamento, eventualmente acrescidas de sobretaxas de limpeza e outras sobretaxas específicas).

Se não tiver a certeza sobre o tratamento fiscal adequado do seu rendimento, poderá considerar a possibilidade de pedir aconselhamento a um especialista em fiscalidade. Em alternativa, podem ser consultados mais detalhes no [Portal das Finanças](#).

### **Despesas típicas que podem ser deduzidas do rendimento de um indivíduo em relação ao alojamento de curta duração.**

Se o rendimento que auferir (como proprietário do imóvel) for considerado rendimento predial (rendimento predial – Categoria F), é possível deduzir todas as despesas, devidamente documentadas efetivamente incorridas e necessárias para obter esse rendimento, do rendimento predial bruto, com exceção dos custos financeiros, depreciação, mobiliário, eletrodomésticos, decoração e acessórios de conforto, bem como do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis

Se estiver a desenvolver uma atividade de alojamento de curta duração, o rendimento obtido é considerado rendimento do trabalho por conta própria (rendimento empresarial e profissional – Categoria B). Se for sujeito passivo ao abrigo do regime simplificado, aplicam-se as regras apresentadas abaixo.

### **Reduções especiais do imposto sobre o rendimento em Portugal que um indivíduo que preste serviços de alojamento de curta duração pode reclamar.**

De acordo com o regime simplificado, o coeficiente aplicável aos rendimentos do trabalho por conta própria de 0,35 já assume que as despesas incorridas ascendem a 65% do rendimento auferido.

A aplicação do coeficiente de 0,35 está parcialmente condicionada à verificação das despesas e dos encargos efetivamente suportados e relacionados com a atividade. A plena eficácia do coeficiente implica que essas despesas e esses encargos atinjam pelo menos 15% do rendimento bruto. Por conseguinte, o rendimento tributável determinado pela aplicação do coeficiente será adicionado pela diferença positiva entre 15% do rendimento bruto e a soma das seguintes despesas:

- i. Dedução específica de 4.104 euros ou, se for superior, do montante das contribuições obrigatórias para a Segurança Social;
- ii. Custos de pessoal e encargos relativos a salários comunicados pelo contribuinte à Autoridade Tributária e Aduaneira (Declaração Mensal de Remunerações “DMR”/Modelo 10/Modelo 30);
- iii. Rendas de imóveis atribuídos à atividade empresarial ou profissional suportadas por faturas ou outros documentos comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira;
- iv. 1,5% do valor patrimonial tributário dos imóveis afetos à atividade empresarial ou profissional ou, relativamente aos imóveis de que o contribuinte é proprietário,

usufrutuário ou superficiário e que são afetos a atividades hoteleiras ou de alojamento local, 4% do respetivo valor patrimonial tributário do imóvel;

- v. Outras despesas com a aquisição de bens e serviços relacionados com a atividade que são suportadas por faturas comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira ou emitidas através do Portal das Finanças, nomeadamente os custos correntes de consumo, eletricidade, água, transportes e comunicações, rendas, litígios, seguros, locação financeira, contribuições para as ordens profissionais relacionadas com a atividade do contribuinte, viagens e alojamento do contribuinte e dos seus empregados;
- vi. Importações ou aquisições intracomunitárias de bens e serviços relacionados com a atividade.

Os custos indicados em iii), iv) e v), quando apenas parcialmente afetos à atividade empresarial e profissional, são considerados em apenas 25%.

Para efeitos da afetação dos custos à atividade empresarial ou profissional, o contribuinte deve identificar as faturas e outros documentos que suportam as despesas exclusiva ou parcialmente relacionadas com a atividade (por exemplo, rendas e outras despesas com a aquisição de bens e serviços) através do Portal das Finanças.

### **Obrigação de imposto sobre o rendimento em Portugal para os não residentes.**

Se for um não residente e auferir rendimentos de origem portuguesa, que sejam rendimentos prediais da Categoria F ou rendimentos do trabalho por conta própria da Categoria B relacionados com atividades de alojamento de curta duração em Portugal, estará sujeito a tributação em Portugal e deverá apresentar uma declaração portuguesa de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares na qualidade de não residente.

### **Obrigações de imposto sobre o rendimento em Portugal para um residente que aufera rendimentos prediais estrangeiros.**

Se for residente fiscal, pode ser-lhe exigido que apresente o anexo J da declaração anual de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e que pague o imposto sobre qualquer rendimento predial estrangeiro auferido. No entanto, cumpre notar que existe em Portugal um regime fiscal especial, denominado Regime de Residente Não Habitual, nos termos do qual os indivíduos registados ao abrigo deste regime podem ser isentos de tributação sobre os rendimentos prediais estrangeiros, desde que este rendimento possa estar sujeito a tributação no país de origem, de acordo com as regras estabelecidas no Tratado de Dupla Tributação assinado entre Portugal e esse país.

O regime de Residente Não Habitual expirou a 31 de dezembro de 2023, mas continua a ser

aplicável às pessoas singulares que a essa data cumpriam os requisitos materiais do regime ou que a essa data já tivessem entregue o pedido de inscrição/sido inscritas, bem como a outras situações excecionais.

### **Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis**

O Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) é suportado pelo comprador e cobrado pela transferência a título oneroso de imóveis situados no território português. A base tributável corresponde ao montante mais elevado entre o custo de aquisição e o valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel.

O IMT é devido pela aquisição de imóveis a taxas marginais de imposto variando entre 0% e 8% e a uma taxa fixa de 6% para imóveis com base tributável superior a 633.453 euros até 1.102.920 euros e a uma taxa fixa de 7,5% para imóveis com base tributável superior a 1.102.920 euros, no caso de aquisição de um imóvel para habitação própria e permanente. No caso da aquisição de um imóvel destinado a habitação, mas não destinado a habitação permanente, as taxas acima referidas variam entre 1% e 8% e uma taxa fixa de 6% para imóveis com base tributável superior a 607.528 euros até 1.102.920 euros e a uma taxa fixa de 7,5% para imóveis com base tributável superior a 1.102.920 euros.

Se o contribuinte arrendar um quarto ao abrigo do regime de alojamento de curta duração e esse quarto fizer parte de um imóvel adquirido apenas para fins de habitação principal e permanente, as taxas IMT reduzidas não serão aplicáveis. Por conseguinte, no prazo de 30 dias, o contribuinte deve exigir uma revisão do pagamento do IMT devido pela habitação, que não seja utilizada como habitação permanente.

Por outro lado, se, no prazo de 6 anos após a aquisição do imóvel, a Câmara Municipal alterar a licença desse imóvel de «habitação» para «serviços», o contribuinte deve solicitar, no prazo de 30 dias, a respetiva revisão do IMT.

### **Imposto do Selo**

O Imposto do Selo (IS) é devido pela aquisição de imóveis localizados em Portugal a uma taxa de imposto de 0,8% sobre o custo de aquisição ou o VPT do imóvel, consoante o que for mais elevado.

A acrescentar, no que se refere à situação descrita no ponto 2. acima, o IS é devido pelo proprietário à taxa de 10% sobre o arrendamento.

### **Imposto Municipal sobre Imóveis**

Os proprietários de imóveis localizados em Portugal estão sujeitos ao Imposto Municipal sobre



Imóveis (IMI) numa base anual, a taxas que variam entre 0,3% e 0,45% (dependendo do município) do VPT dos imóveis.

Se a Câmara Municipal mantiver a licença do imóvel como «*habitação*», o contribuinte não tem qualquer obrigação acessória para efeitos do IMI. Ao invés, se a Câmara Municipal decidir não manter a licença do imóvel como «*habitação*», o VPT mudará e, por conseguinte, deverá ser apresentado um pedido de devolução do IMI no prazo de 60 dias após a atribuição da nova licença.

### **Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis**

O Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI) também é devido se for proprietário de um imóvel urbano, localizado em Portugal, exceto aqueles classificados como afetos ao «*comércio, indústria ou serviços*» e «*outros*»

A base tributável corresponde à soma do VPT de todos os imóveis urbanos detidos por cada contribuinte, com referência a 1 de janeiro de cada ano.

Se o imóvel for propriedade de um particular, ou se o imóvel pertencer a uma herança indivisa, aplica-se uma dedução fiscal de até 600.000 euros. Se é casado ou vive em união de facto e optar por apresentar uma declaração fiscal conjunta para efeitos do AIMI, aplica-se uma dedução de AIMI de 1,2 milhões de euros. Uma isenção do AIMI aplicar-se-á igualmente se o imóvel tiver estado isento ou não sujeito ao IMI no ano anterior.

As seguintes taxas aplicam-se a um particular que seja proprietário do imóvel:

- 0,7% para os imóveis com base tributável, após as exclusões acima referidas, que não excedam 1 milhão de euros, ou 2 milhões de euros, no caso de contribuintes casados ou em união de facto, que optem por apresentar uma declaração de imposto conjunta para efeitos do AIMI; e
- 1% para a parte da base tributável superior a 1 milhão de euros, ou 2 milhões de euros no caso de contribuintes casados ou em união de facto, que optem por apresentar uma declaração fiscal conjunta para efeitos do AIMI.
- 1,5% para a parte da base tributável superior a 2 milhões de euros, ou 4 milhões de euros no caso de contribuintes casados ou em união de facto, que optem por apresentar uma declaração fiscal conjunta para efeitos do AIMI.

### **Imposto sobre as mais-valias em Portugal.**

Uma mais-valia obtida com a venda de imóveis portugueses está sujeita ao imposto sobre o rendimento das pessoas singulares em Portugal.

Se é residente, está sujeito a tributação sobre apenas 50% das mais-valias resultantes da venda de um imóvel, a taxas de imposto progressivas que variam entre 13,25% e 48%. Pode também estar sujeito à taxa adicional de solidariedade entre 2,5% e 5% (se aplicável).

Se for não residente, as mais-valias resultantes da venda de um imóvel estão sujeitas na íntegra a tributação a uma taxa de imposto fixa de 28%. No entanto, estão disponíveis opções de tributação ao abrigo do regime aplicável aos residentes em Portugal.

## **IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO**

Os impostos sobre o valor acrescentado podem ser complicados, e deve entender as regras que se aplicam na sua situação particular.

Em termos gerais, o imposto sobre o valor acrescentado (IVA) em Portugal é um imposto sobre o consumo. A maior parte dos bens e serviços fornecidos em Portugal estão sujeitos ao IVA.

Um indivíduo que forneça bens e/ou preste serviços em Portugal pode ter de cobrar IVA e de o pagar à Administração Tributária e Aduaneira. Tal como acontece com todos os impostos, é aconselhável consultar um consultor fiscal sobre as suas potenciais obrigações em matéria de IVA em Portugal.

Se arrenda atualmente um quarto para os hóspedes, pode ser obrigado a aplicar o IVA ao preço do alojamento e a pagar este montante de IVA à Autoridade Tributária e Aduaneira. Uma vez que a Airbnb não presta o alojamento, é da responsabilidade do anfitrião considerar as obrigações locais em matéria de IVA do preço do alojamento.

De acordo com as regras gerais, um contribuinte que presta serviços de alojamento de curta duração deve cobrar IVA à taxa reduzida de 6% em Portugal continental (5% e 4% para os serviços localizados na Madeira e nos Açores, respetivamente).

No entanto, um contribuinte pode beneficiar de uma isenção do IVA se, entre outras condições, o seu volume de negócios anual for inferior a 15.000 euros no ano civil anterior. Neste caso, não é devido IVA.

Os contribuintes residentes devem dispor de uma caixa de correio eletrónica e comunicá-la à Autoridade Tributária e Aduaneira no prazo de 30 dias a contar do início da atividade.

Para efeitos do IVA, o contribuinte (ou seja, o prestador de serviços) deve igualmente cumprir as seguintes obrigações fiscais em Portugal:

1. Comunicar o início da atividade empresarial junto da Autoridade Tributária e Aduaneira

para efeitos do IVA;

2. Apresentar a declaração periódica do IVA, através do Portal das Finanças, no 20.º dia do 2.º mês seguinte ao mês em que a transação ocorrer (aplicável aos contribuintes ao abrigo do regime mensal, ou seja, se o volume de negócios for igual ou superior a 650.000 euros no ano civil anterior) (por exemplo, a declaração de IVA relativa a janeiro de 2024 tem de ser apresentada até 20 de março de 2024) ou no 20.º dia do 2.º mês seguinte ao trimestre a que se refere a operação (aplicável ao contribuinte ao abrigo do regime trimestral, ou seja, com um volume de negócios inferior a 650.000 euros no ano civil anterior) (por exemplo, a declaração do IVA para o 1.º trimestre de 2024 deve ser apresentada até 20 de maio de 2024);
3. Apresentar os anexos relacionados com o IVA da declaração de Informação Empresarial Simplificada (IES) em 15 de julho do ano seguinte (por exemplo, a declaração IES referente a 2023 deve ser apresentada até 15 de julho de 2024);
4. Emitir e comunicar a fatura, a fatura simplificada ou a fatura-recibo até ao 5.º dia útil seguinte à prestação do serviço.

Os contribuintes que beneficiam da isenção do IVA (se o volume de negócios no ano anterior for inferior a 15.000 euros) estão dispensados das obrigações referidas nos pontos i. e iv. acima.

### **Preciso de cobrar IVA aos hóspedes se prestar serviços de alojamento de curta duração em Portugal?**

De um modo geral, são sujeitos passivos de IVA os indivíduos que exerçam uma atividade económica em Portugal, uma vez cumpridos os critérios de registo do IVA. Não existe atualmente um limiar de IVA em Portugal, embora quando o seu volume de negócios anual no ano anterior tenha sido inferior a 15.000 euros, pode estar isento da obrigação de cobrar IVA aos seus clientes.

Como tal, quando presta serviços de alojamento de curta duração, deve registar-se como sujeito passivo do IVA e cobrar IVA aos seus clientes.

Se é não residente, mas o seu alojamento está localizado em Portugal, então também se deve registar como sujeito passivo do IVA português, uma vez que lhe são aplicáveis as mesmas regras gerais.

É aconselhável consultar um consultor fiscal se precisar de assistência para determinar se é necessário registar-se como sujeito passivo do IVA e cobrar IVA português.

Para mais informações sobre o registo como sujeito passivo do IVA, consultar o [Portal das Finanças](#).

## **O IVA aplica-se a mim. Como determino o montante de imposto a cobrar aos meus hóspedes?**

As taxas do IVA diferem de país para país, por tipo de serviço e mudam periodicamente. Recomenda-se a consulta regular da autoridade fiscal local para obter informação sobre as taxas de IVA mais atualizadas para o país onde é exigido o pagamento do IVA.

Por exemplo, à data da elaboração do presente documento, a taxa de IVA aplicável ao alojamento em Portugal é de 6% em Portugal continental, 5% na Madeira e 4% nos Açores.

Cumprе notar que, se o seu volume de negócios anual no ano anterior for inferior a 15.000 euros, não é necessário cobrar IVA aos seus hóspedes, uma vez que a prestação de alojamento será considerada isenta do IVA. Neste caso, não é necessário apresentar uma declaração do IVA.

No entanto, existem outras taxas de IVA atualmente em vigor em Portugal, pelo que se recomenda que confirme com um consultor fiscal local qual a taxa de IVA aplicável à prestação dos seus serviços.

## **O IVA aplica-se a mim. Como é que cobro IVA aos hóspedes?**

Se determinar que tem de cobrar IVA sobre a prestação dos seus serviços aos hóspedes, deve ter em consideração que tem de emitir faturas, cobrar esse IVA aos seus hóspedes e declarar e liquidar esse IVA junto da Autoridade Tributária e Aduaneira.

Para mais informações sobre a apresentação de declarações, consultar o [Portal das Finanças](#).

## **Contribuição Extraordinário sobre os apartamentos em alojamento local (CEAL).**

Em outubro de 2023, um pacote legislativo sobre a habitação foi aprovado no Parlamento e, assim, foi publicada a Lei n.º 56/2023, criando uma contribuição extraordinária sobre o setor do alojamento local (CEAL).

Esta contribuição é devida pelos titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, apenas se aplicando a imóveis que sejam frações autónomas, ou que, ainda que não o sejam, configurem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente.

No entanto, a CEAL não se aplica aos casos em que as propriedades relevantes sejam localizadas em regiões do interior, tal como definidas na Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho. A CEAL não incide também sobre propriedades localizadas em freguesias das regiões autónomas identificadas por decreto legislativo regional, ou em freguesias que sejam abrangidas por Carta Municipal da Habitação, aprovada ao abrigo da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência

habitacional, ao abrigo da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e não tenham qualquer parte do seu território como zona de pressão urbanística, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

As unidades de alojamento local em habitação própria permanente estarão isentas do pagamento da CEAL, desde que a exploração não ultrapasse os 120 dias por ano.

Todas as propriedades que não se enquadrem nas exceções elencadas implicarão a sujeição do seu titular de exploração à CEAL.

A base tributável é calculada através da aplicação de dois coeficientes sobre a Área Bruta Privativa dos imóveis abrangidos – o coeficiente de pressão urbanística e o coeficiente económico do alojamento local. Estes coeficientes serão aprovados anualmente através de uma Portaria.

O coeficiente de pressão urbanística foi aprovado apenas a 29 de dezembro de 2023, através da Portaria n.º 455-E/2023, e é diferente para cada freguesia. O coeficiente económico não foi determinado nessa Portaria, mas é calculado através de uma fórmula matemática que, para o ano de 2023, resultou num coeficiente de 290,875. O cálculo da base tributável é realizado em relação a 31 de dezembro do ano anterior (e. g. para a contribuição a pagar em 2024, a base tributável relevante será calculada a 31 de dezembro de 2023).

A taxa aplicável é de 15%.

Os titulares da exploração das unidades de alojamento local deverão entregar a declaração da CEAL até dia 20 de junho de cada ano e pagar o respetivo montante até dia 25 de junho, por referência ao ano anterior.