



UNIVERSIDADE
CATÓLICA
PORTUGUESA

Alojamento Local: tributação em IRS

Salomé Marques Pereira Pinho Cardoso

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2018

Alojamento Local: tributação em IRS

Salomé Marques Pereira Pinho Cardoso

Orientadora: Mestre Mónica Duque

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2018

Aos meus avós e ao meu amor,

Devo-vos tudo.

AGRADECIMENTOS

Encerra-se, assim, uma grande etapa da minha vida que não teria sido possível sem algumas pessoas que se mostraram fundamentais por isso, e por tudo aquilo que não consigo colocar em palavras, dedico-vos este espaço.

Aos meus Avós, por nunca desistirem e me ajudarem a levantar nos momentos mais difíceis e quando nada parecia fazer sentido. Por me darem um colo de uma vida, porque tudo o que sou devo-o a vocês e nunca haverá palavras suficientes para demonstrar toda a minha gratidão. Só vos posso agradecer a minha vida.

Ao meu Namorado, por ser o meu chão e ter criado um mundo só para nós onde tudo é possível e tocar nas estrelas é o mínimo esperado. Por me chamar à razão sempre que é preciso e nunca me deixar entrar em pânico, por pior que a situação seja. Um obrigada por todos os dias dos últimos dez anos e por todos os dias dos próximos cinquenta.

Às minhas “primanas”, primas e irmãs, por me darem constantemente na cabeça e nunca deixarem que o meu ego crescesse desmesuradamente.

A uma imensa família alargada que mais do que amigos se tornaram parte integrante da minha existência.

À Professora Mestre Mónica Duque, pelo acompanhamento tão próximo, dedicação, disponibilidade e compreensão imensuráveis. Por todo o conhecimento transmitido e por me ter indicado o caminho que penso ser o certo e que fez chegar a presente dissertação a bom porto.

Aos amigos da faculdade já que esses são para a vida.

A todos um sincero obrigado.

RESUMO

A presente dissertação surgiu da necessidade de um esclarecimento no que ao regime jurídico aplicável ao alojamento local concerne, nomeadamente o seu regime fiscal controverso e as consequências jurídicas da sua inserção no ordenamento português.

Visa-se, num primeiro momento, esclarecer a origem deste fenómeno de hospedagem. Em segundo lugar, devido à constante comparação entre a tributação dos rendimentos provenientes do alojamento local e os rendimentos provenientes do arrendamento urbano, há uma tendência global que gerou uma sensação de injustiça e desigualdade, criando, assim, a necessidade de um aprofundamento sobre esta temática, urgindo uma concetualização distintiva entre os dois regimes e conceitos. De salientar ainda a problemática da tributação das mais-valias geradas com a afetação e desafetação dos imóveis do património particular para o empresarial e vice-versa. Por último, a par da caracterização do regime fiscal português, as suas características, vantagens e lacunas, pretende-se alcançar uma exegese da lei, clara o suficiente para que quem exerce este tipo de atividade o possa fazer em consciência e para que possa perceber quais as opções de tributação mais favoráveis *in casu*.

Palavras-Chave: imposto; alojamento local; regime fiscal; arrendamento urbano; categoria B; categoria F; categoria G; mais-valias; rendas.

ABSTRACT

The present dissertation arose from the need for clarification regarding the legal regime applicable to local housing, namely its controversial tax regime and the legal consequences of its inclusion in the Portuguese ordering.

It is intended, at first, to clarify the origin of this lodging phenomenon. Secondly, due to the constant comparison between the taxation of local housing income and urban lease income, there is a global trend that has created a sense of injustice and inequality, thus creating the need for the need for further study on this subject, urging a distinctive conceptualization between the two regimes and concepts. It should also be pointed out the problem of taxing the capital gains generated by the allocation and disinfection of real estate from private to corporate assets and vice versa. Lastly, along with the characterization of the Portuguese tax system, its characteristics, advantages and shortcomings, it is intended to achieve an exegesis of the law, clear enough that those who practice this type of activity can do so in the most favorable tax options *in casu*.

Keywords: tax; local accommodation; tax regime; urban lease; category B; category F; capital gains; rents.

ÍNDICE

AGRADECIMENTOS.....	IV
RESUMO	V
ABSTRACT	VI
ÍNDICE.....	VII
LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS.....	VIII
1 INTRODUÇÃO.....	1
2 ALOJAMENTO LOCAL: CONCEITO E FUNÇÃO SÓCIO-ECONÓMICA TÍPICA.....	5
2.1 ARRENDAMENTO RESIDENCIAL VERSUS ALOJAMENTO LOCAL	6
2.1.1 <i>Despesas associadas a cada uma das atividades</i>	7
2.1.2 <i>Burocratização</i>	8
3 TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS EM SEDE DE IRS	9
3.1 ENQUADRAMENTO GERAL – SITUAÇÕES-TIPO	9
3.2 TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS – TRIBUTAÇÃO PELA CATEGORIA B	13
3.2.1 <i>Regime Simplificado VS Regime da Contabilidade Organizada</i>	14
3.2.2 <i>Regime da contabilidade organizada</i>	19
3.2.3 <i>Escolha entre Regime Simplificado ou Contabilidade Organizada</i>	21
3.3 REGIME SIMPLIFICADO E CATEGORIA F	22
3.3.1 <i>Tributação segundo as regras da categoria F</i>	23
3.4 CATEGORIA B OU F – AS OPÇÕES PREVISTAS PELO LEGISLADOR	28
3.5 MAIS-VALIAS.....	31
3.5.1 <i>Conceito de Mais-Valia</i>	32
3.5.2 <i>Afetação e desafetação do património particular à atividade empresarial</i>	35
4 CONCLUSÃO.....	40
5 BIBLIOGRAFIA	43

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Colectivas

CIRC - Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas

IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

CIRS - Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

Art. - Artigo

DL - Decreto-Lei

AT - Autoridade Tributária e Aduaneira

RNAL - Registo do Alojamento Local

LOE - Lei do Orçamento de Estado

1 INTRODUÇÃO

A figura do alojamento local foi criada em Portugal pelo Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março¹ e está prevista logo no seu art. 3º. Este regime jurídico, posteriormente alterado pelos DL nº 228/2009, de 14 de setembro, e DL nº 15/2014, de 23 de janeiro, versava sobre a instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos. Tal regime jurídico e, conseqüentemente, o surgimento desta figura permitiram “a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos”².

Por sua vez, a Portaria nº 517/2008, de 25 de junho, alterada pela Portaria nº 138/2012, de 14 de maio, veio estabelecer “os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local”³.

Mais tarde foi transposta a Directiva nº 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006⁴, pelo DL nº 92/2010, de 26 de julho, cujo objectivo principal era aumentar a competitividade do mercado de serviços, aumentando, conseqüentemente, o crescimento económico. Um dos principais focos desta directiva era também a simplificação e desburocratização dos acessos à atividade de prestação de serviços com contrapartida económica levando a uma conseqüente criação de emprego. Através da transposição desta directiva, foram ainda criadas plataformas⁵ de aumento da celeridade dos procedimentos e redução os custos administrativos despropositados.

¹ Esta iniciativa veio dar cumprimento a uma das medidas do Programa de Simplificação Administrativa e Legislativa - SIMPLEX 2007, de forma a agilizar e flexibilizar o processo de licenciamento dos empreendimentos turístico, simplificando procedimentos.

² Oliveira, F. P., Passinhas, S., & Lopes, D. (2017). Alojamento Local e Uso de Fracção Autónoma. Almedina, p. 79.

³ Diário da República n.º 121/2008, Série I de 2008-06-25, Portaria nº 517/2008, de 25 de junho, sumário.

⁴ Jornal Oficial da União Europeia, L 376/41, de 27 de dezembro de 2006, também disponível em <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32006L0123&from=PT>

⁵ Esta plataforma denominada de Balcão Único de serviços veio permitir que diversas formalidades e trâmites administrativos fossem realizados via eletronicamente, informando o público em geral, permitindo, ainda, pedidos de informação mais específicos.

Apesar de todo o exposto, foi apenas com o DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, posteriormente alterado pelo DL n.º 63/2015, de 23 de abril, que foi elaborado um regime jurídico próprio e autónomo para o alojamento local, reconhecendo esta atividade como uma categoria autónoma, deixando de ser uma categoria residual. Assim, este conceito foi densificado e concretizado o regime já implementado. “Esta autonomização pretendeu assim assegurar que a produtos distintos se aplicam regimes jurídicos distintos, tratando de forma igual o que é materialmente igual.”⁶

Assim, compreendemos que o alojamento local contribuiu ou até terá dado origem a um ciclo positivo de turismo, trazendo consigo um novo formato de hospedagem. A ascensão desta nova forma de arrendamento por curtos períodos de tempo teve um crescimento excepcional nos últimos anos, acompanhando o *boom* turístico de que o país beneficiou. Para tornar o seu crescimento mais acentuado, este fenómeno contou com a ajuda da criação de plataformas online de apoio a este tipo de atividade, divulgando e dando acesso a este mercado ao público em geral. A revolução tecnológica a que se tem assistido bem como a sua extensão aos mais diversos níveis e áreas da vida comum, fazem com que hoje tudo esteja disponível ao alcance de um clique. Podemos, assim, reservar mesas em restaurantes, chamar táxis, reservar e pagar estadias em hotéis, entre outros, tudo através de uma aplicação ou site próprios. Ora, tal fenómeno tornou possível a entrada desta nova atividade em Portugal através de um sem número de aplicações e sites tais como www.airbnb.pt, www.homeaway.pt, www.warmretal.com, www.rentalia.com, e muitos outros.

Portugal foi um dos países que, nos últimos anos, mais viu o turismo contribuir para o seu Produto Interno Bruto (PIB), tendo esta atividade vindo a aumentar exponencialmente. Só no período compreendido entre 2013 e 2015, o número de registos de alojamentos locais (apenas apartamentos registados por sujeitos em nome individual) aumentou para mais do dobro. Mais recentemente, entre 2015 e 2016, o número de imóveis dedicados a esta realidade, duplicou em Portugal, tendo estes sofrido uma valorização de cerca de 30%⁷. Aliás, a propagação deste fenómeno, permitiu que inúmeros prédios situados em zonas históricas e,

⁶ Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, Diário da República, 1.ª série - N.º 166 - 29 de agosto de 2014.

⁷ Macedo Vitorino e Associados, Sociedade de Advogados, RL. (2017). Alojamento Local, Quo Vadis?

maioritariamente degradadas, fossem reabilitados, havendo assim proveito tanto dos proprietários como, consequencialmente do Estado Português.

Todavia, a criação desta figura no ordenamento jurídico português veio apenas “legalizar” uma realidade que já existia há muito tempo, tentando evitar, assim, situações de evasão fiscal. Nesta perspectiva, a tributação dos rendimentos provenientes desta atividade, tentou fazer cumprir os princípios da igualdade e justiça fiscais. A não tributação desta atividade versus a tributação dos rendimentos provenientes do arrendamento urbano fez surgir um sentido de injustiça e desigualdade entre os praticantes das duas atividades. É de conhecimento geral que o alojamento local gera um rendimento bastante superior ao do arrendamento de longa duração, pelo que a regulamentação desta figura veio tentar repor a igualdade tributária que tanto se tenta alcançar, deixando, no entanto, algumas lacunas e desigualdades que se tentarão apontar com a presente dissertação.

Por outro lado, o desenvolvimento desta atividade no sistema jurídico português teve também efeitos no mercado imobiliário, no que concerne tanto a compra e venda de imóveis como o mercado do arrendamento urbano⁸.

Ainda neste âmbito, as relações entre condóminos num prédio onde alguma fracção seja dedicada a esta atividade foram também afetadas, tendo vindo a sofrer alterações na sua realidade prática, com reflexos nas decisões jurisprudenciais.

Numa Europa sem fronteiras, onde o turismo se tem tornado numa das maiores fontes de rendimento, o aumento dos preços praticados pelo mercado hoteleiro tem vindo a aumentar exponencialmente, pelo que o alojamento local surgiu como uma forma alternativa àqueles. Por outro lado, os senhorios, proprietários de segundas habitações, viram no arrendamento por curtos espaços de tempo, um mercado inexplorado, bastante rentável.

De acrescentar que o facto de esta atividade ser praticada maioritariamente por pessoas singulares aumenta de forma dramática a necessidade de um esclarecimento exaustivo sobre a sua qualificação, principalmente sobre a sua tributação.

⁸ De referir que, o mercado do arrendamento tradicional encontra-se numa crise nunca antes vista, tanto pelo aumento astronómico das rendas, sem que a maioria da população portuguesa consiga fazer face a esse aumento, como pela redução do número de imóveis disponíveis para arrendar.

De salientar ainda, que a confusão oriunda do contraponto entre a tributação dos rendimentos provenientes do alojamento local versus a dos rendimentos provenientes do arrendamento urbano, faz com que seja imprescindível a diferenciação de ambos os conceitos. Dessa eventual qualificação jurídico-fiscal, e consequente contraponto com o regime fiscal aplicado aos rendimentos provenientes do arrendamento por longos períodos, resulta, também, um necessário controlo no cumprimento dos princípios fundamentais e orientadores do Sistema Fiscal Português, tais como os princípios da neutralidade, equidade, não discriminação e igualdade, assegurando a sua aplicação.

As várias acepções e a diversidade que esta atividade pode adoptar tornam a sua tributação e consequentemente a adopção de determinados modelos bastante volátil e incerta, pelo que apresentar de forma simples e sucinta uma solução que sirva a todos é na prática impossível. Nesta questão, importa assim diferenciar desde logo, os factores que poderão determinar a escolha de um ou outro regime e indicar as principais diferenças entre todos. A juntar a todas estas variáveis, está ainda a incerteza e instabilidade, tanto fiscal como judicial.

Impõe-se, então, uma concetualização objectiva desta atividade, sendo que se pretende com a presente dissertação proceder ao seu enquadramento jurídico, com ênfase na vertente fiscal.

2 ALOJAMENTO LOCAL: CONCEITO E FUNÇÃO SÓCIO-ECONÓMICA TÍPICA

Aquando da implementação, densificação e concretização do conceito de alojamento local, o legislador não teve quaisquer dúvidas em qualificar esta realidade como uma prestação de serviços de alojamento temporário.

O DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, ao autonomizar esta figura, manteve as três tipologias de alojamento local já existentes: o apartamento, a moradia e os estabelecimentos de hospedagem. Tal preceito vem ainda concretizar a noção de alojamento local no seu art. 2.º, que se transcreve: “Consideram-se «estabelecimentos de alojamento local» aqueles que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei.”.

Assim, torna-se clara a distinção entre arrendamento e alojamento local já que este último é considerado uma prestação onerosa de serviços de alojamento temporário a turistas incluindo estes, entre outros, a estadia, limpeza, check-in e check-out e transporte.

Aliás, outra qualificação não poderia ser alcançada já que esta atividade envolve muito mais do que apenas dar de arrendamento o imóvel em questão. O exercício do alojamento local envolve, então, o oferecimento de dormida, limpeza do imóvel e recepção, entre outros (cf. alínea b) do n.º 2 do art.º 4.º do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto). Por outro lado, a exigência da existência de livro de reclamações (cf. art. 20.º do mencionado preceito) só nos pode levar a admitir a especificidade desta atividade.

É assim indubitável a categorização desta atividade como uma prestação de serviços, o que será de uma importância extrema no que concerne à correspondente tributação dos rendimentos por esta gerados.

2.1 Arrendamento Residencial versus Alojamento Local

O ponto comum entre o arrendamento e o alojamento local é a oferta onerosa de acomodação, o uso e fruição de um imóvel ou parte de imóvel a terceiros.

No entanto, como previsto no art. 1022º do Código Civil, a “Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.”, sendo que “A locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre coisa móvel.”, como prevê ainda o art. 1023º do mesmo preceito⁹.

Por outro lado, como já verificámos supra, o alojamento local é uma prestação de serviços onerosa de alojamento temporário a turistas, estando nesta prestação de serviços incluídos o oferecimento de limpeza do imóvel, recepção, etc.

De salientar que o alojamento local está pensado para uma oferta de alojamento de curta duração¹⁰ enquanto que para a locação tradicional tende a ser mais relevante o contrato por períodos mais extensos.

Apesar da diferença entre estes dois conceitos, denotam-se vários pontos em comum o que nos leva a crer que o alojamento local poderá ter feito surgir um novo contrato misto¹¹. Assim, parece incorporar elementos de um contrato de prestação de serviços e de um contrato de arrendamento, bem como devido à tónica que se coloca nas prestações de serviços

⁹ “dá-se o contrato de arrendamento, quando alguém transfere a outrem por certo tempo e mediante determinada retribuição, o uso e fruição de uma coisa imóvel”, Ribeiro, J. d. (1948). Natureza Jurídica do Direito do Arrendatário. Ordem dos Advogados in www.portal.oo.pt

¹⁰ “O termo “curta duração” não é de fácil delimitação, porque não corresponde a uma definição legal que se traduza numa contagem numérica. Embora a lei não o eleja como conceito técnico para específicas consequências normativas, o arrendamento de curta duração apresenta uma tipicidade socioeconómica que suscita particulares questões interpretativas na aplicação de normas que foram pensadas para contratos de longa duração.”, Garcia, M. O. (2017). Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. Revista Electrónica de Direito in <https://www.cije.up.pt/content/arrendamento-de-curta-duracao-turistas-um-impropriamente-denominado-contrato-de-alojamento-l>.

¹¹ “Como aqueles que são resultantes da fusão de dois ou mais contratos ou de partes de contratos distintos, ou da inclusão num contrato de aspectos próprios de outros negócios jurídicos, enunciando que em qualquer dos casos há fusão e não simples cúmulo, o contrato misto é um contrato só não se identificando com a união de contratos.”, Telles, I. G. (1997). Direito das Obrigações. Coimbra Editora.

inerentes a esta atividade, assim como à extensão que podem vir a ter, existe uma clara predominância do contrato de prestação de serviços. De destacar ainda que este contrato absorve, também, o regime do aluguer, isto é, ao aluguer bens móveis que equipam o imóvel em causa.

2.1.1 Despesas associadas a cada uma das atividades

Na perspetiva dos custos e encargos associados a estas atividades, temos ainda algumas diferenças. Assim, enquanto os proprietários dos imóveis arrendados, na qualidade de senhorios, têm que suportar despesas de condomínio, seguros habitacionais, obras e encargos de manutenção dos imóveis e o IMI, aqueles que exercem a atividade do alojamento local, terão, para além dos referidos, de suportar o IVA, comissões de reserva¹², realizar o check-in e check-out presenciais, limpeza, manutenção e preparação do imóvel em questão aquando de uma estadia, tratamento de roupa de casa, publicitação do alojamento local em questão, etc. No entanto tudo dependerá do caso concreto já que, no caso de o imóvel onde se encontra instalado um estabelecimento de alojamento local ser arrendado e de as rendas a pagar pelo titular do estabelecimento, o mesmo titular poderá ainda ser chamado a contribuir para as despesas descritas em cima como próprias do senhorio. Haverá ainda a possibilidade de o titular do estabelecimento ser proprietário do imóvel onde aquele está inserido e ceder o imóvel a terceiro.

Podemos, desde já introduzir a existência de várias situações-tipo que alteram drasticamente o enquadramento jurídico dos sujeitos passivos, nomeadamente quando a titularidade do estabelecimento e do imóvel coincidem, quando divergem ou até quando o titular de ambos cede temporariamente a exploração do estabelecimento de alojamento local.

¹² As comissões de reserva são cobradas pelas plataformas e sites de publicitação aquando da reserva de uma qualquer tipologia de alojamento local.

2.1.2 Burocratização

Quanto à legalização e ao início de atividade, aquando da realização de qualquer contrato de arrendamento, o senhorio terá de comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira a sua celebração entregando, para isso, uma Declaração de Modelo 2 do Imposto de Selo no prazo de 60 dias após o início do contrato. Neste sentido, associado a um contrato de arrendamento está o pagamento de 10% do valor de uma renda a título de IS.

Quanto ao alojamento local, o início da prática desta atividade envolve determinados procedimentos administrativos que, embora facilitados e simplificados, implicam um registo do imóvel com esse fim, no Registo do Alojamento Local através de uma comunicação prévia efectuada no Balcão Único Electrónico. Para além disso, o imóvel destinado ao exercício do alojamento local terá ainda de estar registado no Registo Nacional de Turismo.

Como já supramencionado, os imóveis objecto de exploração de alojamento local, terão de ter disponível um livro de reclamações.

Assim, face ao exposto, dúvidas não restam de que o arrendamento e o alojamento local são fenómenos diferentes, atividades com âmago bem diferente, assim como públicos e objectivos distintos, sendo a segunda uma verdadeira prestação de serviços. No entanto, apesar da sua natureza de prestação de serviços ser predominante, somos da opinião que é de considerar a existência de um contrato misto de locação e prestação de serviços, com predominância desta última como já mencionado.

3 TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS EM SEDE DE IRS

3.1 Enquadramento geral – Situações-tipo

Os rendimentos provenientes do exercício da atividade de alojamento local estão, hoje em dia, enquadrados na categoria B do IRS, isto é, consideram-se rendimentos empresariais e profissionais. Nesta categoria estão incluídos os rendimentos que decorrem do exercício de atividades comerciais, industriais, agrícolas, silvícolas ou pecuárias (art. 3º, nº 1, al. a), CIRS), os auferidos no exercício independente de qualquer atividade de prestação de serviços independentemente da sua natureza (art. 3º, nº 1, al. b), CIRS) e, por fim, os que provêm da propriedade intelectual ou industrial ou da prestação de informações respeitantes a uma experiência adquirida no setor industrial, comercial ou científico, quando auferidos pelo seu titular originário (art. 3º, nº 1, al. c), CIRS). Neste sentido, há que distinguir as classificações dadas à modalidade de hostel e às modalidades de apartamento e a moradia. O art. 4º, nº 1, al. h), CIRS refere-se a “atividades hoteleiras e similares, restauração e bebidas, bem como a venda ou exploração do direito real de habitação periódica”, pelo que a modalidade de hostel insere-se é inserida nesta alínea por ser uma atividade semelhante às hoteleiras. Por outro lado, as modalidades de apartamento e moradia, distanciando-se das características hoteleiras e situando-se entre o contrato de locação e contrato de prestação de serviços, inserem-se na categoria B através do art. 3º, nº 1, al. b) daquele preceito legal, já que são aqui previstos como rendimentos da categoria B “os auferidos no exercício, por conta própria, de qualquer atividade de prestação de serviços”¹³. Assim, podemos verificar que, apesar de o legislador

¹³ O aditamento da atividade de arrendamento ao rol de atividades comerciais e industriais geradoras de rendimentos empresariais, caso os sujeitos passivos possam optar pela tributação segundo as regras da categoria B foi feita pela Lei nº 82-E/2014. Neste sentido, o art. 8º, nº 1 do CIRS que qualifica os rendimentos da categoria F, passa a ter a seguinte redação: “Consideram-se rendimentos prediais as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B.” (art. 8º, nº 1, CIRS), havendo, assim, uma opção pela empresarialização da atividade de arrendamento e “dando oportunidade aos sujeitos passivos de optarem pela tributação dos rendimentos prediais os termos e regras aplicáveis aos rendimentos empresariais”, Autoridade Tributária e Aduaneira, Ofício circulado 20180/2015, de 19 de agosto de 2015.

fazer uma distinção, mesmo que inconsciente, das modalidades supramencionadas, todas se irão subsumir como atividades comerciais e industriais, agrícolas, silvícolas e pecuárias através do referido art. 4º, CIRS. Por conseguinte, através da al. a) do nº 1 do art. 3º do mesmo preceito legal, os rendimentos decorrentes do alojamento local serão classificados como rendimentos empresariais, subsumíveis como rendimentos da categoria B, aplicando-se as regras dessa categoria.

Do enunciado, a nível fiscal podemos identificar três situações-tipo, que terão consequências práticas e enquadramentos tributários distintos, nomeadamente: o proprietário do imóvel é também titular do estabelecimento^{14/15} de alojamento local; o proprietário do imóvel e inicial titular do estabelecimento cede este último a um terceiro; a propriedade do imóvel e a titularidade do estabelecimento encontram-se em pessoas distintas¹⁶, como já havíamos aludido em cima.

No caso de haver identidade entre o titular da propriedade do imóvel e o titular do estabelecimento de alojamento local, este será tributado de acordo com as regras da categoria B. Nesta categoria estão inseridos os rendimentos empresariais e, exercendo o sujeito passivo a atividade de alojamento local de uma forma profissional com o objectivo de obter rendimentos, estes subsumem-se no elemento teleológico da referida categoria.

Quando o proprietário do imóvel não coincida com o titular do estabelecimento, haverá uma distinção a fazer. Ora, o segundo estará, em princípio a arrendar um imóvel de forma a exercer a atividade de alojamento local pelo que, exercendo uma atividade empresarial, será tributado segundo as regras aplicáveis à categoria B, onde se subsumem os rendimentos empresariais. Neste caso, as rendas pagas pelo titular do estabelecimento irão consistir um custo inerente à atividade. Por outro lado, o senhorio, proprietário do imóvel, ao

¹⁴ “a empresa ou estabelecimento comercial (em sentido objectivo) é uma unidade jurídica fundada em organização de meios que constitui um instrumento de exercício relativamente estável e autónomo de uma atividade comercial” pelo que “limitamos os elementos ou meios das empresas aos ‘factores produtivos’ – os objetos e instrumentos de trabalho ou capital, e o trabalho –, e a outros bens que primordialmente (ou também) individualizam ou identificam as empresas – v.g., logótipos, recompensas, marcas”, Abreu, J. M. (2017). Curso de Direito Comercial (Vol. I). Almedina.

¹⁵ «Empregadas as palavras na sua aceção mais lata e em sentido mais objectivo, estabelecimento comercial vem a significar o mesmo que complexo da organização comercial do comerciante, o seu negócio em movimento, ou apto para entrar em movimento», Correia, F. (1989). Reivindicação do Estabelecimento Comercial, como Unidade Jurídica - Estudos de Direito Civil, Comercial e Criminal.

¹⁶ Ofício circulado 20180/2015, de 19 de agosto de 2015, Autoridade Tributária e Aduaneira.

receber rendas, irá ser tributado pelas regras da categoria F, com opção pela categoria B, nos termos do art. 8º, nº 1, CIRS.

A situação que poderá gerar mais confusão poderá ser quando o proprietário do imóvel e titular do estabelecimento de alojamento local cede a exploração desse estabelecimento a um terceiro. Neste caso particular existem dois momentos distintos ao nível da tributação. Num primeiro momento, o sujeito passivo que é proprietário do imóvel e titular do estabelecimento de alojamento local, fazendo com que o imóvel afeto àquela atividade faça parte integrante do estabelecimento comercial será tributado segundo as regras da categoria B, tal como já supra explicitado. Quando ocorre a cessão de exploração do estabelecimento comercial, o cedente tornar-se-á o senhorio do cessionário, havendo lugar ao recebimento de rendas¹⁷. Tendo um rendimento predial, o imediato será concluir que a respetiva tributação irá ocorrer segundo as regras da categoria F, salvo opção pela categoria B, como acontece na situação tipo anterior com a tributação das rendas recebidas pelo senhorio, tal como refere o ofício circulado 20180/2015, de 19 de agosto de 2015 da Autoridade Tributária e Aduaneira. Todavia, este conceito de rendas é controvertido. Por um lado, poderá ser classificado como tal em sentido estrito por ser a remuneração do usufruto do imóvel ou *pate dele* por um terceiro, por outro havendo uma cessão temporária da exploração de um estabelecimento comercial, o cedente não deixa de ser titular tanto do imóvel como do estabelecimento, podendo tais rendas ser assim qualificadas como provenientes de uma atividade empresarial e não uma renda em sentido estrito. Seguindo a tese da renda em sentido estrito, há que ter em conta o princípio da atração ou descaracterização de rendimentos de outras categorias quando “imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais”, consubstanciado na al. a) do nº 2 do art. 3º, CIRS. Este princípio atrai para a categoria B rendimentos de outras categorias desde que tenham a sua origem em atividades que geram rendimentos empresariais¹⁸, como é o caso, pelo que a tributação das rendas recebidas pelo senhorio (cedente) ocorre nos termos da categoria B e não da categoria F. Neste sentido, Rui Duarte Morais diz que “são tributados nesta categoria, entre outros, rendimentos prediais (...) quando

¹⁷ Rendas estas que, como já mencionado em cima, consubstanciarão um custo para o arrendatário inerente ao exercício da atividade exercida.

¹⁸ Como diz Morais, R. D. (2016). Sobre o IRS. Almedina, “a lei considera tributáveis nesta categoria rendimentos de diferente natureza – os quais, se considerados autonomamente, seriam inseríveis noutras categorias – obtidos em conexão com o exercício de uma atividade empresarial (...)”, pág. 86.

obtidos em conexão com atividades de natureza empresarial”¹⁹. Caso seja seguida a tese contrária, dos rendimentos empresariais, haverá tributação direta pelas regras da categoria B. Já o cessionário, por outro lado, irá “tomar o lugar inicial” do cedente já que, ao exercer de forma profissional a atividade de alojamento local através de estabelecimento, haverá lugar a tributação pelas regras da categoria B.

¹⁹ Morais, R. D. (2016). Sobre o IRS. Almedina. pág. 86.

3.2 Tributação dos rendimentos – Tributação pela categoria B

A forma de apuramento dos rendimentos empresariais e profissionais, isto é, a definição dos rendimentos tributáveis inseridos na categoria B do imposto sobre os rendimentos de pessoas singulares, encontra-se positivada no art. 28º do CIRS. Temos, assim, dois regimes aí previstos: o regime simplificado (art. 28º, nº 1, al. a)) ou a determinação com base na contabilidade (al. b) do mesmo preceito).

Apesar de na maioria das situações haver uma opção livre a ser tomada pelo sujeito passivo, esta é delimitada pelo número dois daquele artigo que revela que ficam, desde logo, sujeitos ao regime simplificado, aqueles que no exercício da sua atividade não tenham ultrapassado no exercício imediatamente anterior um montante anual ilíquido (bruto, i.e., sem deduções) de rendimento desta categoria de €200.000,00 (duzentos mil euros). Assim, aqueles que com o exercício da sua atividade tenham ultrapassado tal valor, ficam sujeitos, de forma imperativa, ao regime da contabilidade organizada. Contudo, quem esteja sujeito ao regime simplificado, segundo o número três do mesmo artigo, poderá optar, se assim entender, pelo regime da determinação de rendimentos com base na contabilidade.

De acrescentar que pelo nº 6 daquele artigo, quando em dois anos de exercício consecutivos seja ultrapassado o valor limite já mencionado (€200.000,00) para a determinação dos rendimentos pelo regime simplificado, no período de tributação seguinte ao da verificação deste facto, será utilizado o regime da contabilidade organizada. O mesmo será verificado se, num único exercício, aquele valor for ultrapassado em 25%, isto é, for ultrapassado por €50.000,00 (cinquenta mil euros).

Neste sentido, aqueles sujeitos passivos cujos rendimentos derivados do exercício do alojamento local, sejam iguais ou inferiores a €200.000,00 (duzentos mil euros) poderão ser tributados por qualquer um dos regimes supra descritos, conforme a opção realizada. Já os que afixarem mais do que esse valor, estarão submetidos, imperativamente, ao regime da contabilidade organizada.

Quando o sujeito passivo que esteja subsumido ao regime simplificado opte pelo regime da contabilidade organizada, tal opção deverá ser realizada na declaração de início de atividade ou, estando já em atividade, no ano do exercício em que se pretende alterar a forma de determinação do rendimento até ao final do mês de março daquele ano, mediante a apresentação de declaração de alterações (art. 28º, nº 4, als. a) e b), CIRS).

Como suprarreferido, na declaração de início de atividade, os sujeitos passivos abrangidos pelo regime simplificado poderão optar pela mudança para o regime da contabilidade organizada.

Ao contrário da tributação pelas regras da categoria F, o que desde já se adianta, nesta categoria não haverá a tributação dos rendimentos a uma taxa fixa (taxa especial de 28% naquela). Ao contrário, aqui os rendimentos obtidos serão englobados e tributados segundo as taxas gerais e progressivas do imposto²⁰.

3.2.1 Regime Simplificado VS Regime da Contabilidade Organizada

3.2.1.1 Regime simplificado

O regime simplificado de determinação dos rendimentos encontra-se previsto no art. 31º, CIRS, este não permite deduzir despesas, sendo a tributação feita directamente sobre o rendimento bruto. Neste regime há uma presunção de despesa feita subjacente à aplicação dos coeficientes positivados.

Em sede de IRS, no que respeita ao alojamento local, e no âmbito do regime simplificado, o legislador distinguiu as modalidades de moradias e apartamentos da

²⁰ cf. Art. 68º, nº 1, CIRS.

modalidade de estabelecimentos de hospedagem²¹ pelo que, com as alterações introduzidas pelo Orçamento de Estado de 2017, a tributação incide sobre 35% da receita para as primeiras e sobre 15% da receita no caso da última.

A Lei n° 42/2016, de 28 de dezembro, i.e., a lei do Orçamento de Estado de 2017, veio introduzir alterações nestas matérias. Até então, os rendimentos provenientes da prestação de serviços de alojamento local eram incluídos na alínea a) do número 1 do art. 31º, CIRS, onde se aplica às vendas de mercadorias e produtos e às prestações de serviços efetuadas no âmbito de atividades hoteleiras e similares, restauração e bebidas, um coeficiente de 0,15, sem distinção. Eram, então, aí incluídos os rendimentos provenientes da exploração da atividade de prestação de serviços de alojamento em qualquer modalidade.

Com a alteração da referida, veio tentar atenuar a desigualdade que se fazia sentir entre a tributação do alojamento local e a tributação do arrendamento tradicional. Na verdade, sendo este último tributado segundo as regras da categoria F (rendimentos prediais) há aí a aplicação de uma taxa autónoma de 28% (art. 72º, n° 1, al. e), CIRS), salvo opção pela tributação segundo as regras da categoria B. Por outro lado, o facto de a tributação dos rendimentos provenientes do exercício da atividade de alojamento local se fazer através da aplicação do coeficiente de 0,15, que impõe uma presunção de custos correspondente a 85% dos rendimentos brutos, levou a que se constatasse uma diferença entre a tributação praticada entre estas duas atividades.

Vejamos, através da aplicação das regras da categoria B e do regime simplificado, a aplicação de um coeficiente reflecte as características das atividades aí compreendidas, isto é, quando aplicamos um coeficiente de 0,15 a um rendimento de €100,00 (cem euros), vemos que o rendimento líquido será de €15,00 (quinze euros) e que os €85,00 (oitenta e cinco euros) presumem-se despesas que tiveram de ser realizadas para a obtenção daquele rendimento. Assim, com a aplicação do regime simplificado, existe uma presunção de despesa para a realização de determinada prestação de serviço ou atividade, isto é, para a concretização de um determinado rendimento.

²¹ Muitas vezes designados de *hostels*.

Como já referido, de forma a equilibrar o sulco que distanciava as tributações daquelas duas atividades, a LOE2017 aditou ao n.º 1, al. a) do art. 31.º uma exceção. Assim, os rendimentos provenientes da atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento são aí excecionados, estando agora incluídos na alínea c) do mesmo número e artigo, que engloba todas as prestações de serviços não previstas nas alíneas a) e b). Esta solução determinou um agravamento na tributação dos rendimentos provenientes do exercício da atividade nesta segunda modalidade, sendo de aplicar agora um coeficiente de 0,35 ao invés do anterior coeficiente de 0,15.

Assim, retomando o exemplo supra, num rendimento de €100,00, ao aplicar o coeficiente de 0,35, o rendimento líquido será de €35,00 (trinte e cinco euros) e presumido como despesa indispensável apenas €65,00 (sessenta e cinco euros).

Após o apuramento do rendimento líquido, segundo o art. 31.º, n.º 2, este será então, englobado e aí tributado nos termos gerais. Temos, desta forma, um aumento de 15% para 35% do rendimento anual obtido como base tributável. O legislador justificou este aumento com base no necessário ajuste entre a tributação dos serviços de alojamento local e a tributação da atividade de arrendamento tradicional. No entanto, muitos consideram que este aumento tem como base e fundamento únicos, o aumento da receita fiscal através de um fenómeno em notório crescimento.

Considerando que aquando da definição dos rendimentos tributáveis, há uma presunção das despesas realizadas e imprescindíveis para a obtenção daquele rendimento, os sujeitos passivos que fiquem enquadrados nas alíneas b) e c), podem deduzir até à concorrência do rendimento líquido, os montantes comprovadamente suportados com contribuições obrigatórias para regimes de proteção social, conexas com as atividades em causa, na parte que excedam 10% dos rendimentos brutos, quando não deduzidas a outro título. Tal decorre do n.º 2 do já referido art. 31.º e, sendo que a tributação do exercício do alojamento local se subsume na alínea c), podemos dizer que esta dedução estará disponível para quem exerce esta atividade.

No entanto, neste regime, os sujeitos passivos não poderão deduzir outras despesas profissionais e de negócio incorridas e este será o grande problema do regime em questão. A aplicação do coeficiente foi desenvolvida em substituição da dedutibilidade de despesas, o

que significa que os rendimentos que não são tributados – após a aplicação do coeficiente – são encarados como as despesas que iria deduzir.

Se, in casu, o total das despesas for inferior a 65% ou 85% (em sede de IRS) o regime simplificado será mais favorável²², comparativamente ao regime da contabilidade organizada, como infra se demonstrará.

Neste sentido, para as modalidades de moradias e apartamentos, há uma presunção de custos de 65% sendo que para a modalidade de estabelecimentos de hospedagem há uma presunção de custos de 85% dos rendimentos. Há uma aplicação dos coeficientes previstos no suprarreferido artigo sobre os rendimentos brutos dos sujeitos passivos que auferem rendimentos na categoria B de forma a que se obtenham os rendimentos líquidos respectivos.

3.2.1.1.1 Orçamento de Estado de 2018

Relativamente aos rendimentos provenientes do exercício da atividade de alojamento local na modalidade de apartamento e moradia, por força do art. 31º, nº 10, CIRS, o coeficiente a estes aplicável é reduzido “em 50% e 25% no período de tributação do início da atividade e no período de tributação seguinte, respetivamente, desde que, nesses períodos, o sujeito passivo não aufera rendimentos das categorias A ou H”. Esta previsão aparenta ser um incentivo ao início do exercício da atividade já que, ao reduzir a metade o coeficiente aplicável, haverá uma presunção de custos mais elevada, uma presunção de rendimentos líquidos mais reduzida e, conseqüentemente, menor tributação.

Desde 1 de janeiro de 2018, com a entrada em vigor Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, i.e., a Lei do Orçamento de Estado de 2018, o regime simplificado sofreu alterações sendo já denominado de regime simplificado híbrido. Neste sentido, foi aditado ao art. 31º do mesmo preceito legal, um número 13 que coloca uma condição à aplicação dos

²² Salienta-se que esta impossibilidade de deduzir despesas diz apenas respeito a matérias de IRS e IRC, sendo que as deduções de IVA são possíveis se não estiver no regime de isenção.

coeficientes previstos na alínea c), isto é, esta adição apenas está prevista para as modalidades de apartamento e moradia. Assim, a presunção de custos que funciona com a aplicação dos referidos coeficientes está agora “parcialmente condicionada à verificação de despesas e encargos efetivamente suportados²³”. De certa forma, deixa de funcionar uma presunção já que passa a depender da verificação de despesas efetivas. Para além disso, esse número 13 refere uma outra alteração sendo que, ao apuramento do rendimento tributável segundo a aplicação dos coeficientes aí previstos, irá crescer a diferença (desde que positiva) entre 15% dos rendimentos brutos referentes às prestações de serviços em questão e o somatório de despesas que eventualmente possa ter, discriminadas nas alíneas a) a f) do mesmo preceito²⁴. Neste seguimento, o n.º 14 do mesmo preceito refere que as despesas com rendas de imóveis afetos à atividade empresarial, os 4% do VPT de que o sujeito passivo seja o proprietário, usufrutuário ou superficiário e outras despesas com a aquisição de bens e prestações de serviços relacionadas com a atividade, serão apenas considerados em 25% quando apenas parcialmente afetos à atividade empresarial em questão. No âmbito do aditamento realizado pela LOE2018, foi acrescentado ainda um n.º 15 onde se demonstra quais os procedimentos e documentos a apresentar para comprovar a afetação de determinado imóvel à atividade empresarial, comprovando, por conseguinte, as despesas ou encargos realizados com este. Aí é referida a necessidade de apresentação das faturas ou outros documentos que comprovem o pagamento de rendas e a aquisição de bens e prestações de serviços relacionadas com a atividade, bem como a indicação dos imóveis afetos²⁵ ao exercício do alojamento local, e

²³ Art. 31.º, n.º 13, CIRS.

²⁴ “a) montante de dedução específica previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 25.º ou, quando superior, os montantes comprovadamente suportados com contribuições obrigatórias para regimes de proteção social, conexas com as atividades em causa, que não sejam dedutíveis nos termos do n.º 2; b) despesas com pessoal e encargos a título de remunerações, ordenados ou salários, comunicados pelo sujeito passivo à Autoridade Tributária e Aduaneira nos termos previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 119.º; c) rendas de imóveis afetos à atividade empresarial ou profissional que constem de faturas e outros documentos, comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 78.º-E; d) 1,5% do valor patrimonial tributário dos imóveis afetos à atividade empresarial ou profissional ou, quanto aos imóveis afetos a atividades hoteleiras ou de alojamento local, 4% do respetivo valor patrimonial tributário, de que o sujeito passivo seja o proprietário, usufrutuário ou superficiário; e) outras despesas com a aquisição de bens e prestações de serviços relacionadas com a atividade, que constem de faturas comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira nos termos do Decreto-Lei n.º 198/2012, de 24 de agosto, ou emitidas no Portal das Finanças, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 115.º, designadamente despesas com materiais de consumo corrente, eletricidade, água, transportes e comunicações, rendas, contencioso, seguros, rendas de locação financeira, quotizações para ordens e outras organizações representativas de categorias profissionais respeitantes ao sujeito passivo, deslocações, viagens e estadas do sujeito passivo e dos seus empregados; f) importações ou aquisições intracomunitárias de bens e serviços relacionados com a atividade.”

²⁵ De forma exclusiva ou apenas parcial.

ainda a indicação das importações e aquisições intracomunitárias de bens efetuadas no âmbito daquela atividade empresarial.

Ora, do supra exposto parece ser claro que o regime simplificado se tornou agora excessivamente complexo, burocrático e contraditório até. Se o regime simplificado evitava que o sujeito passivo com um volume de negócios pequeno tivesse um “encargo relativamente desmesurado, de que muitos desses agentes económicos prescindiriam não fossem as exigências fiscais”²⁶, dada a complexidade acrescida, tal vantagem desapareceu. Este aditamento consubstancia, na realidade, um desvirtuamento da essência do regime simplificado.

De salientar que as adições supra expostas com a LOE 2018 não são relevantes nem aplicáveis à modalidade de estabelecimento de hospedagem.

3.2.2 Regime da contabilidade organizada

O regime de apuramento dos rendimentos a tributar com base na contabilidade está previsto de forma imperativa para todos os sujeitos passivos que afixarem, de uma forma ilíquida, mais de € 200 000,00 (duzentos mil euros), como já foi referido (cf. nº 2 do art. 28º a contrário, nº 6 do mesmo artigo, do CIRS). Isto acontece devido à maior complexidade de gestão de atividades com esta magnitude, o que leva a que este regime apure os rendimentos tributáveis com extremo rigor.

Neste regime, a determinação do lucro tributável resulta da “soma algébrica do resultado líquido do período e das variações patrimoniais positivas e negativas verificadas no mesmo período e não refletidas naquele resultado”, como nos diz o nº 1 do art. 17º do CIRC, que regulariza as regras gerais de determinação do lucro através deste regime.

²⁶ Morais, R. D. (2016). Sobre o IRS. Almedina, pág. 87.

Apesar de os seus rendimentos brutos anuais serem considerados na totalidade, no que concerne às deduções possíveis, este regime é bastante mais favorável do que o regime simplificado já que permite deduzir a generalidade dos encargos profissionais comprovados.

A título de exemplo quando o sujeito passivo que exerce a atividade de alojamento local tem a titularidade do imóvel, este regime irá permitir a dedução das depreciações do imóvel afeto a esta atividade. Desta forma, este regime pode tornar-se bastante atrativo já que permite não uma presunção dos custos e encargos tidos no exercício de uma atividade mas a dedução dos encargos efectivamente suportados, concluindo-se por um rendimento líquido mais rigoroso e real.

Neste regime poderão ser deduzidos encargos que comumente os sujeitos passivos cujos rendimentos provêm da prática do alojamento local têm diariamente. Assim, encargos como despesas com o carro para fins profissionais (deslocações, combustível, etc), despesas com o local físico da atividade, neste caso, o imóvel arrendado (reparações, depreciações, manutenções, restauro, empréstimos bancários, electricidade, água, etc), despesas com publicidade, eventuais diferenças de câmbio, entre outras, que se encontram elencadas nas alíneas do n° 2 do art. 23° do CIRC.

Todavia, “os gastos dedutíveis nos termos dos números anteriores devem estar comprovados documentalmente, independentemente da natureza ou suporte dos documentos utilizados para esse efeito” (cf. n° 3 do art. 23°, CIRC), caso contrário tais despesas não estejam documentadas, sofrerão tributação autónoma à taxa de 50%, nos termos do art. 73°, n° 1 do CIRS. No n° 2 do referido artigo, encontram-se ainda discriminados diversos encargos que dão origem, também, a tributação autónoma.

Para além disso, neste regime existe a obrigatoriedade de contratação de um Contabilista Certificado, o que tende a ser uma despesa acrescida.

3.2.3 *Escolha entre Regime Simplificado ou Contabilidade Organizada*

O regime mais adequado e vantajoso varia casuisticamente, sendo que, salvo melhor opinião, quando os custos do exercício da atividade em questão sejam superiores a 85% ou 65% do seu volume de negócios, conforme seja hostel ou moradia e apartamento, respetivamente, o regime mais idóneo será o da contabilidade organizada, devido ao seu maior rigor e espectro de dedução de custos.

Assim, ao ser aplicado, no regime simplificado, um coeficiente de 15% ou 35% aos rendimentos brutos provenientes do alojamento local, estando em causa a modalidade de estabelecimento de hospedagem ou moradia e apartamento, respetivamente, estamos a assumir que 85% ou 65% são despesas, caso esteja, uma vez mais, em causa o exercício dessa atividade através da modalidade de estabelecimento de hospedagem ou moradia e apartamento, respetivamente. Caso os encargos com o exercício da atividade sejam superiores a esses 85% ou 65%, dependendo da modalidade em questão como supramencionado, transpondo para a contabilidade organizada e partindo do pressuposto de que há despesas documentadas e dedutíveis, teremos a possibilidade de deduzir mais encargos suportados e com isto obter um rendimento líquido mais realista.

Acresce que até 1 de janeiro de 2018 a tónica estava no supra exposto, isto é, em saber se os encargos suportados ultrapassavam ou não aquela percentagem. No entanto, até à LOE de 2018, no que diz respeito ao alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento, quando os encargos não ultrapassassem os 65% do rendimento bruto, seria mais vantajoso optar (quando possível) pelo regime simplificado já que este não se demonstrava tão complexo, burocrático nem acarretava as despesas inerentes ao da contabilidade organizada. No entanto, a partir daquela data, com a entrada em vigor da Lei do Orçamento de Estado de 2018²⁷, tais vantagens desapareceram. Nessa modalidade, o novo regime simplificado está dependente da comprovação das despesas realmente efetuadas e suportadas. Para além disso, deixou de haver uma simples presunção de custos através da aplicação de um coeficiente aos rendimentos brutos já que este novo regime simplificado exige cálculos acrescidos que para

²⁷ Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

um sujeito passivo leigo em matérias tributárias se revelarão de extrema complexidade. Assistimos, portanto, à aplicação de um verdadeiro regime simplificado híbrido, afastando-se da simplicidade do puro e aproximando-se da complexidade do regime da contabilidade organizada. Somos da opinião de que, caso se possa optar entre estes dois regimes, face às alterações agora introduzidas, será mais vantajoso optar pelo regime da contabilidade organizada, transferindo as obrigações inerentes a uma contabilidade complexa para um profissional capacitado e alargando o leque de encargos dedutíveis.

3.3 Regime simplificado e Categoria F

A lei nº 42/2016, de 28 de dezembro, isto é, a Lei do Orçamento de Estado para 2017, veio aditar ao art. 28º do CIRS, um número 14 que prevê a opção de a tributação dos rendimentos provenientes da exploração de estabelecimentos de alojamento local ocorrer segundo as regras aplicáveis aos rendimentos subsumíveis na categoria F²⁸ em vez da aplicação das regras da categoria B. No entanto, esta opção apenas está prevista para às alíneas c), d) e e) do art. 31º, pelo que, assim sendo, apenas está prevista para as modalidades de moradia ou apartamento, inseridas na referida al. c). Há, assim, uma evidente exclusão da modalidade de estabelecimento de hospedagem, os vulgarmente conhecidos *hostels*²⁹.

Esta medida é implementada por exigências de igualdade e equilíbrio do sistema fiscal.

²⁸ Na categoria F subsumem-se os rendimentos prediais (art. 8º, 41º e 72º, nº 1, al. e), CIRS).

²⁹ As regras aplicáveis a este tipo de atividade na categoria B, através do regime simplificado encontram-se previstas no art. 4º, nº 1, al. h), CIRS, como já referido supra.

3.3.1 *Tributação segundo as regras da categoria F*

A categoria F do IRS é a categoria onde se subsumem os rendimentos prediais, isto é, esta categoria inclui “as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respectivos titulares, quando estes não optarem pela tributação no âmbito da categoria B”, tal como nos ensina o art. 8º, nº1, CIRS. A reforma do CIRS de 2015 trouxe uma inovação traduzida na possibilidade de o titular de rendimentos prediais optar por aquilo que chamamos a “empresarialização dos rendimentos prediais”, isto é, a tributação dos rendimentos prediais não segundo as regras da categoria F, mas segundo as regras próprias da categoria B (categoria dos rendimentos empresariais)³⁰.

O legislador, através do nº 14 do art. 28º, CIRS aditado pela lei nº 42/2016, de 28 de dezembro, isto é, pela LOE17, dá a opção ao sujeito passivo que produza rendimentos provenientes da atividade do alojamento local de, ao invés de ser tributado pelas regras da categoria B, que assim o seja pelas regras da categoria F³¹.

Tal opção foi introduzida para tentar equilibrar as diferenças a nível da tributação sentidas entre os sujeitos passivos com rendimentos provenientes do alojamento local e os que se dedicam ao arrendamento tradicional. Houve, então, uma tentativa de equilíbrio e uniformização entre estes dois ramos tão semelhantes, mas ao mesmo tempo tão distantes e díspares.

³⁰ O aditamento da atividade de arrendamento ao rol de atividades comerciais e industriais geradoras de rendimentos empresariais, caso os sujeitos passivos possam optar pela tributação segundo as regras da categoria B foi feita pela Lei nº 82-E/2014. Neste sentido, o art. 8º, nº 1 do CIRS que qualifica os rendimentos da categoria F, passa a ter a seguinte redação: “Consideram-se rendimentos prediais as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B.” (art. 8º, nº 1, CIRS), havendo, assim, uma opção pela empresarialização da atividade de arrendamento e “dando oportunidade aos sujeitos passivos de optarem pela tributação dos rendimentos prediais os termos e regras aplicáveis aos rendimentos empresariais”, Autoridade Tributária e Aduaneira, Ofício circulado 20180/2015, de 19 de agosto de 2015.

³¹ De salientar que as categorias B e F têm opção recíprocas.

3.3.1.1 Deduções

Segundo o art. 41º, nº1, CIRS, que rege as regras das deduções nesta categoria, aos rendimentos brutos podem ser deduzidos “todos os gastos efectivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos”. Neste sentido, estarão aqui incluídos os encargos com o IMI e IS, condomínio, obras de conservação e manutenção do prédio, etc. De salientar que, o mesmo número, exclui, expressamente a dedução dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações, mobiliário, electrodomésticos e artigos de conforto e decoração, assim como o adicional ao IMI, todos dedutíveis na categoria B através do regime com base na contabilidade, por serem gastos relacionados com a atividade profissional em causa.

Como diz Manuel Faustino, “Depois de se ter consagrado expressamente a possibilidade de as pessoas singulares que assim o quiserem optarem pela empresarialização da exploração económica dos seus prédios no mercado do arrendamento, por afetação ao ativo empresarial no âmbito da categoria B, o que é uma decorrência do que Casalta Nabais vem denominando liberdade de configuração jurídica da empresa enquanto direito constitucionalmente garantido³², a determinação do rendimento líquido na categoria F ficou mais próxima do princípio da dedutibilidade de todos os encargos necessários à obtenção do rendimento”^{33/34}.

O art. 8º, onde estão discriminados os rendimentos que cabem nesta categoria F, remete para o art. 41º, como já mencionado, artigo que por sua vez contém as regras para o apuramento do rendimento líquido, ou seja, as deduções específicas admissíveis no âmbito da categoria F. Este art. 41º foi uma das normas que sofreu uma alteração mais profunda com a reforma de 2015. Até esta data, previa que aos rendimentos prediais brutos, ou seja, às rendas, era possível deduzir as despesas de manutenção e conservação comprovadas e provadas

³² “A liberdade de iniciativa privada tem um duplo sentido. Consiste, por um lado, na liberdade de iniciar uma atividade económica (direito à empresa, liberdade de criação de empresa) e, por outro, na liberdade de gestão e atividade da empresa (liberdade da empresa, liberdade do empresário)” in Acórdão do Tribunal Constitucional nº199/2005 de 19 de março de 2005.

³³ Faustino, M. (2015). Sobre a Reforma do IRS. Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal, p. 163-183.

³⁴ Nabais, J. C. (2015). Introdução ao Direito Fiscal das Empresas. Almedina.

documentalmente; quando o imóvel consistia numa fracção autónoma em regime de propriedade horizontal, todas as despesas de condomínio eram dedutíveis; IMI e o IS sobre o contrato de arrendamento também eram dedutíveis, isto é, as despesas que o sujeito passivo conseguisse provar documentalmente e tivessem como finalidade manter e conservar o imóvel e garantir que o imóvel se mantinha apto para aquilo a que estava destinado.

A doutrina criticava a letra da lei dizendo que era muito restrita e não incentivava ao arrendamento apesar de esta admitir a dedutibilidade das despesas mais comuns com nesta atividade.

Hoje, o art. 41º tem uma redação completamente diferente, correspondendo a uma cláusula geral de dedução das despesas. O legislador tentou evitar que houvesse controvérsia sobre a necessidade dos custos, como já havia sucedido, sobre a indispensabilidade dos gastos, evitando a expressão "custos necessários". Ao invés, refere que se deduzem todos os gastos efectivamente pagos e suportados pelo sujeito passivo³⁵ para obter tais rendimentos (cf. 1ª parte do nº 1 do art. 41º, CIRS). Esta positivação é a consagração da dedutibilidade de todos os encargos com o imóvel.

Todavia, a doutrina discute agora, a expressão “*para*” da norma supratranscrita. A reforma do art. 41º pretendeu alargar o leque dos gastos dedutíveis e não quis que estes ficassem restritos às despesas de conservação e manutenção do imóvel, mas na parte final exclui alguns tipos, nomeadamente os relativos a depreciações, mobiliário, artigos de conforto ou decoração, etc. Assim, a diferença entre despesas de manutenção e conservação³⁶ e despesas com obras de valorização continua a relevar. A expressão “*para*” continua a obrigar-nos a considerar não dedutíveis as obras para valorização do imóvel, isto por várias razões,

³⁵ Isto é, o locador já que, embora o sublocador possa vir a estar sujeito a tributação pela diferença (positiva) entre a renda recebida do subarrendatário e a renda paga ao senhorio, o Código do IRS determina expressamente que essa diferença não beneficia de qualquer dedução como previsto no art.º 41º, nº 6. Esta situação poderá dar aso a casos de verdadeira injustiça e de desigualdade fiscal pois, por exemplo, tanto o subarrendamento como o arrendamento estão sujeitos a imposto do selo. No entanto, o senhorio poderá deduzir o montante pago a título de imposto do selo, havendo assim uma tributação do rendimento predial pelo seu rendimento líquido, enquanto que o sublocador não o poderá fazer, havendo, então, uma tributação pelo rendimento bruto.

³⁶ Rui Duarte Morais refere que, para efeitos de IRS na categoria F, a distinção entre despesas de conservação e de manutenção perdeu interesse uma vez que o regime de dedutibilidade passou a ser o mesmo, cf. Morais, R. D. (2016). Sobre o IRS. Almedina.

sendo a primeira teleológica³⁷³⁸. Vejamos, na categoria F, está prevista a tributação dos rendimentos provenientes de rendas. As rendas obtidas são um rendimento bruto ao qual temos de subtrair tudo aquilo que o proprietário do imóvel teve de suportar como despesa. As despesas que implicam uma alteração da estrutura do imóvel que eventualmente determinam um aumento de valor do imóvel, podem determinar um aumento do VPT. Estas despesas não podem ser deduzidas como gastos, isto é, gastos “para” obter os rendimentos prediais em questão³⁹. É assim exigida a verificação de umnexo de causalidade entre o gasto suportado e pago pelo sujeito passivo e o rendimento obtido ou mantido.

A reforma de 2015 foi também inovadora ao positivizar no nº 7 do art. 41º, CIRS que todos os gastos com obras de conservação e manutenção do imóvel no período de 24 meses anteriores ao início do arrendamento, podem ser deduzidos aos ganhos que eventualmente venham a ocorrer. Todavia, entre a realização das obras e o arrendamento, não poderá ter sido dado qualquer outro fim ao imóvel.

De salientar ainda que estas deduções fazem-se aos rendimentos provenientes de cada prédio ou seja, há assim uma dedução dos encargos comprovados⁴⁰ aos rendimentos prédio a prédio (cf. 1ª parte do nº 1 e nº 2, ambos do art. 41º, CIRS). Parece resultar deste artigo que a

³⁷ “O elemento racional ou teleológico consiste na razão de ser da norma (ratio legis), no fim visado pelo legislador ao editar a norma, nas soluções que tem em vista e que pretende realizar.”, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, Proc. nº 4319/07.1TTLSB.L1.S1 de 4 de maio de 2011 in <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/344677bf068efefd802578870032bc5f?OpenDocument>

³⁸ A realização de obras de valorização a um imóvel, não tem como objectivo garantir que este tem as condições necessárias para que seja possível o seu arrendamento e, por conseguinte, assegurar a obtenção de rendas. Estes tipos de obras poderão ser efetuadas para aumentar o valor da renda mas não para garantir a sua obtenção.

³⁹ As despesas suportadas com a valorização do imóvel são relevantes para o apuramento de outras categorias (mais valias - ganhos fortuitos ou trazidos pelos ventos; ganhos que não resultam de uma intervenção do respetivo titular num processo produtivo, o que se tributa é o aumento de valor do bem que não resulta de uma intenção dum processo produtivo; na tributação das mais valias, deduzem-se as despesas realizadas para a obtenção dessa mais valia). Assim, não faria sentido a mesma despesa ser computada em duas categorias diferentes: na categoria F e na categoria G.

⁴⁰ “Quanto à questão de saber se os documentos devem identificar o prédio a que as despesas dizem respeito, julgamos tratar-se de um elemento diretamente não exigido em nenhum preceito legal, nem geral, nem especial. O que parece sugerir-lo é esta extinção do direito ao reporte do prejuízo apurado prédio a prédio.”, Faustino, M. (2015). Sobre a Reforma do IRS. Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal.

intenção do legislador é que o apuramento dos rendimentos seja feito prédio a prédio e não num conjunto ("a cada prédio ou parte de prédio")⁴¹.

3.3.1.2 Dedução de Perdas – Reporte de Prejuízos

Se no apuramento dos rendimentos líquidos, o resultado nesta categoria for negativo⁴², e o titular destes rendimentos tiver resultados positivos noutras categorias, pela unicidade do imposto, aquele resultado negativo deveria ser subtraído ao positivo de outras categorias. Todavia, o legislador proibiu a comunicabilidade a resultados positivos obtidos noutras categorias. Aquela resultado negativo, no ano em que ocorre, será como que ignorado, como se fosse igual a zero. No art. 55º, vemos positivado o reporte de prejuízos (dedução de perdas) (cf. nº 1, al. b), art. 55º), pelo que podemos concluir que os resultados negativos obtidos na categoria F num determinado ano, podem ser reportados se dentro da mesma categoria nos seis anos seguintes.

O direito ao reporte supra descrito fica sem efeito “quando os prédios a que os gastos digam respeito não gerem rendimentos da categoria F em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, dos cinco anos subsequentes àquele em que os gastos foram incorridos”, como nos diz o nº 8 do art. 55º. Esta restrição do legislador tem gerado alguma controvérsia na doutrina já que muitos defendem, tal como Manuel Faustino, que esta extinção do direito ao reporte apenas deveria abranger o saldo do rendimento líquido “não coberto por rendimento líquido positivo apurado no mesmo prédio e durante o mesmo período”^{43/44}.

⁴¹ “De enunciação fácil, o preceito encerra, contudo, alguns problemas de interpretação e, principalmente, de praticabilidade, face ao princípio geral que, consideramos num primeiro momento não afastar, da dedutibilidade do somatório dos rendimentos líquidos negativos apurados, prédio a prédio, num ano fiscal, aos rendimentos líquidos positivos igualmente apurados prédio a prédio, no mesmo ano fiscal.”, Faustino, M. (2015). Sobre a Reforma do IRS. Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal.

⁴² Caso a subtração entre rendimento bruto e deduções específicas gerar um resultado negativo.

⁴³ Faustino, M. (2015). Sobre a Reforma do IRS. Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal.

⁴⁴ “Admita-se, como mero exemplo, que nos dois anos seguintes ao apuramento do rendimento líquido negativo, o prédio teve rendimento líquido positivo, individual ou cumulativamente, superior àquele. Nos trinta e seis meses subsequentes esteve vago. Cremos que, nesta situação, a extinção do direito ao reporte não pode provocar

3.3.1.3 Regime especial de tributação da categoria F

Na categoria F, se se apurar um resultado positivo, o seu regime especial de tributação prevê que este resultado não seja englobado, sendo assim sujeito a uma taxa especial proporcional de 28%, prevista que está no art. 72º, nº 1, alínea e), CIRS que, segundo o nº 8 do art. 72º, tal regime poderá ser afastado por opção do sujeito passivo. Esta taxa especial não é uma taxa liberatória pelo que não funciona como as previstas no art. 71º que funcionam por retenção na fonte que tem um carácter definitivo. Esta taxa especial não dispensa a declaração do contribuinte⁴⁵.

Assim, esta taxa especial traduz-se numa tributação em separado dos rendimentos, sendo os rendimentos dispensados do englobamento⁴⁶ e, estando neste sentido, dispensados da sujeição à aplicação da tabela de taxas progressivas previstas no art. 68º, CIRS.

3.4 Categoria B ou F – as opções previstas pelo legislador

Quer no caso de rendimentos prediais, numa primeira análise enquadráveis na categoria F, quer no caso de rendimentos de alojamento local, em princípio enquadráveis a categoria B, o legislador criou a faculdade de o titular optar pela tributação pelos regimes de ambas as categorias, a B e a F respectivamente.

qualquer acréscimo ao rendimento do contribuinte, uma vez que o prédio gerou rendimento líquido suficiente para absorver a totalidade do rendimento líquido negativo que tinha gerado para reporte.”, *ibidem*.

⁴⁵ No entanto, com tudo isto, não se pode concluir os rendimentos prediais não sofrem retenções na fonte já que existem retenções na fonte previstas também para aqueles rendimentos com natureza de pagamento por conta (cf. art. 101º, nº 1, alínea e)) e não carácter definitivo ou carácter liberatório. Assim, quando a entidade pagadora dos rendimentos disponha ou deva dispor de contabilidade organizada, isto é, só quando o arrendatário for uma entidade que disponha ou deva dispor de contabilidade organizada é que a lei prevê retenção na fonte sobre os rendimentos prediais.

⁴⁶ Mantendo-se, no entanto a opção pelo englobamento como previsto no nº 8 do art. 72º, CIRS.

A resposta à questão supra colocada terá de ser dada *in casu*, isto é, tendo em conta a situação inicial de cada sujeito passivo – se já é proprietário de um imóvel que queira afetar a esta atividade; se não; se o imóvel necessita de obras, etc.

Já vimos que o art. 8º admite que o titular das rendas opte por aquilo a que chamamos de tributação segundo as regras da categoria B ("empresarialização" dos rendimentos prediais). Desde logo, esta opção é guiada pela finalidade de poupança fiscal e, por isso, há que assinalar os elementos que podem ser relevantes e que poderão guiar esta decisão entre ficar na categoria F ou empresarializar os rendimentos dessa categoria. O art. 41º, nº 1 excepciona um conjunto de despesas cuja dedutibilidade não é admitida nesta categoria F, no entanto já será na categoria B como por exemplo as depreciações, gastos de natureza financeira, o mobiliário, electrodomésticos e ainda, inequivocamente, o adicional ao IMI. Estas despesas, na categoria B, podem ser, então, dedutíveis.

Para um sujeito passivo que esteja a iniciar a atividade e procede à compra de imóveis, podendo estar em causa a celebração de contratos de mútuo bancário, tanto para a referida compra como para a realização de obras de melhoria ou restauro, será, sem dúvida, uma melhor opção a tributação através da categoria B. Neste caso, todos os encargos suprarreferidos, poderão ser deduzidos aos rendimentos auferidos (diminuindo, desta forma, o eventual IRS a pagar), desde que a opção pela categoria B seja acompanhada do enquadramento no regime da contabilidade organizada.

Será, também o caso de quem adquira eletrodomésticos e mobiliário para equipar os imóveis afeto a esta atividade. De salientar, como já referido supra, nesta categoria as depreciações sofridas pelo imóvel seriam também contabilizadas como gastos.

Com as devidas adaptações, esta também poderá ser a opção mais favorável para quem já possui os imóveis, mas necessita de fazer avultadas obras de recuperação com melhorias consideráveis, eventualmente até recorrendo a mútuo bancário.

Por outro lado, colocando a hipótese de ambas as situações descritas serem tributadas no âmbito da categoria F, nenhum dos encargos elencados seria deduzido pelo que os encargos iniciais seriam consideravelmente superiores aos eventuais rendimentos.

Por sua vez, os contribuintes que tenham rendimentos elevados de outras categorias (dependente, independente, pensões, etc.) poderão ter mais vantagens em enquadrar os rendimentos provenientes da atividade de alojamento local na categoria F. Isto acontece porque, para efeitos de tributação à taxa autónoma de 28%, não há limite de rendimento. Enquanto na categoria B todos os rendimentos são englobados e a taxa a pagar pode ser bem superior.

Concluimos, também que dentro da categoria F há um reporte de prejuízos até os seis anos seguintes, todavia, na categoria B, sendo que reporte também existe, o prazo em que opera, neste caso, é mais extenso (cf. al. a), nº 1 do art. 55º), nomeadamente de doze anos, pelo que estamos perante uma outra vantagem em optar pela tributação segundo as regras desta categoria.

3.5 Mais-valias

No que diz respeito às pessoas singulares, o CIRS prevê essencialmente duas categorias onde são tributados rendimentos gerados por imóveis: a categoria F (rendimentos prediais - art. 8º - onde se tributam rendas, frutos civis produzidos pelos imóveis, etc) e a categoria G (incrementos patrimoniais - art. 9º, nº1, alínea a) - mais valias - art. 10º, nº1, alínea a)).

A categoria G concretiza os incrementos patrimoniais no art. 9º do CIRS, sendo que na al. a) do nº 1, o legislador previu a inserção das mais-valias remetendo, por sua vez, para a sua concretização no art. 10º desse mesmo preceito.

Como é sabido, a alienação de imóveis poderá gerar mais-valias tributadas em sede de IRS em termos gerais quando o valor de realização (valor de venda, troca, VPT, etc.) é superior ao valor de aquisição do imóvel (corrigido tendo em conta as normas do código do IRS)⁴⁷. No entanto, as mais-valias não são geradas apenas no caso de alienação de imóveis, mas também nos casos de afetação e desafetação a diferentes patrimónios dos imóveis utilizados para o exercício de atividades empresariais e/ou integrantes do património de um estabelecimento comercial.

A opção pela tributação dos rendimentos prediais nos termos e regras da categoria B implica a necessária afetação à respectiva atividade dos imóveis objeto do arrendamento, prevendo a lei que essa afetação e posterior desafetação ou transmissão a favor de terceiro geram mais-valias.

No âmbito do alojamento local poderão surgir mais-valias aquando da desafetação de um imóvel do património da empresa para o património particular e vice-versa. No que concerne à tributação destas através do regime simplificado da categoria B, como refere Rui Duarte Morais⁴⁸, “são considerados como rendimentos desta categoria as mais-valias obtidas pelo sujeito passivo com a alienação de bens do ativo da sua empresa (art. 46º, nº 1, al. a) do

⁴⁷ A fórmula para o cálculo das mais-valias é a seguinte: “Mais-valia/ Menos-valia fiscal = Valor de Realização - (Valor de Aquisição + Despesas e Encargos) x coeficiente de desvalorização da moeda”.

⁴⁸ Morais, R. D. (2014). Sobre o IRS. Almedina, pág. 82 e 83.

CIRC, aplicável por força da al. c) do n.º 2 do art. 3.º). Neste caso será considerado como rendimento tributável a totalidade do valor em questão. cremos que o coeficiente apenas deveria incidir sobre as “mais-valias (contabilísticas) e não sobre a diferença entre mais e menos-valias fiscais”⁴⁹. Tendo em conta que apenas as mais-valias contabilísticas são proveitos, ao incidir sobre a diferença entre as mais e menos-valias, não serão apenas os rendimentos brutos que estarão a ser aqui tributados, como preveem as regras deste regime.

3.5.1 *Conceito de Mais-Valia*

As mais-valias como rendimentos, têm características que as distinguem dos demais pela sua própria natureza. Estes rendimentos não resultam de uma participação do respetivo titular no processo produtivo e não remuneram em sentido próprio qualquer fator de produção. São rendimentos que também são tributados em sede de IRS por força de uma opção do nosso legislador no sentido do alargamento da base tributável que levou à adoção de um conceito amplo de rendimento a que chamamos o rendimento acréscimo^{50/51}.

As mais valias são ganhos que resultam de acréscimos inesperados e fortuitos no valor dos bens, isto é, são ganhos que resultam de acréscimos para os quais o respetivo titular não teve qualquer contribuição específica⁵²; não surgem no âmbito da incorporação dos bens no processo produtivo⁵³.

As mais valias colocaram ao legislador um problema de saber que mais valias deveriam ser tributadas. Depois de o legislador ter classificado este rendimento como tributável, teve de optar por alguns critérios que permitiram restringir o tipo de mais-valias a tributar,

⁴⁹ Faustino, M. (2015). Sobre a Reforma do IRS. Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal.

⁵⁰ Por contraposição ao rendimento-produto.

⁵¹ Trata-se de uma noção extensiva do rendimento que procura tributar o rendimento real e efetivo, o que é aliás um princípio de imperativo constitucional (art. 104.º, n.º 2 da CRP).

⁵² A doutrina anglo saxónica denomina-os de ganhos trazidos pelo vento (windfall gains).

⁵³ “Muito embora as mais-valias constituam acréscimos patrimoniais significativos, não é fácil a sua definição.” “Como traço geral, diremos que estão em causa ganhos resultantes da alienação de um bem económico, na medida em que esta alienação não constitui objeto específico de uma atividade empresarial.”, Morais, R. D. (2016). Sobre o IRS. Almedina, pág. 134.

nomeadamente o critério da simplicidade e fácil deteção⁵⁴ e o critério da tributação das mais-valias realizadas.

A aplicação do princípio da realização significa que não existe tributação de mais-valias latentes, isto é, apenas são tributadas as mais-valias já realizadas e as mais-valias só podem ser tributadas quando o ganho é real, isto é, quando existe um ato, um comportamento, que tenha gerado um ganho real⁵⁵.

Como nos ensina Rui Duarte Morais⁵⁶, razões pragmáticas excluem a tributação da mais-valias latentes já que tal tributação implicaria uma avaliação regular e periódica dos bens dos sujeitos passivos. Ora, a mais-valia seria gerada quando se detetasse uma valorização, mesmo que para isso em nada tivesse o sujeito passivo contribuído. A tributação da mais-valia potencial ou latente teria o inconveniente do titular do ganho poder não ter liquidez para o pagamento do imposto.

Quando o proprietário de um imóvel passa a aí explorar a atividade de alojamento local, este tem de afetar o referido imóvel a essa atividade. Neste sentido, ao passar a explorar um estabelecimento de alojamento local⁵⁷, o sujeito passivo passará a ter um património pessoal e um empresarial distintos. Por consequência, terá de afetar o imóvel onde realiza a exploração daquele estabelecimento ao seu património empresarial.

Se a afetação de um bem do património empresarial ao património particular tem relevância na vida empresarial *per si*, não podemos deixar de concordar com Freitas Pereira⁵⁸

⁵⁴ No art. 10º, CIRS temos um elemento taxativo das mais valias tributáveis.

⁵⁵ Este princípio cria algumas desvantagens pois conduz a uma concentração da mais-valia num só ano, o ano no qual ocorre a transmissão do bem; uma vez que a mais valia se concentra toda num só ano, apesar de ser gerada ao longo de vários anos, vai ser tributada num só ano, o que implica uma tributação mais pesada sobre este tipo de rendimentos. Para além do efeito de concentração, e como consequência daquele, há um outro efeito negativo que se chama um efeito de imobilização (a que a doutrina anglo-saxónica chama de lock in effect) que se reflecte na retração dos proprietários na alienação dos imóveis o que acaba por ser um efeito negativo ao nível do mercado. Estes dois efeitos negativos são consequências da adopção do princípio da realização. O legislador, por ter criado esta solução com alguns efeitos nefastos, adotou medidas para os tentar neutraliza através da solução no art. 43º, nº 2, CIRS).

⁵⁶ Morais, R. D. (2014). Sobre o IRS. Almedina.

⁵⁷ Um estabelecimento de alojamento local é, então uma organização funcional: a sua estrutura e configuração, a sua identidade própria, advêm de um determinado objecto que constitui uma atividade que, entretanto, será necessariamente de fins lucrativos (cf. notas 14 e 15).

⁵⁸ Pereira, F. (1992). Tratamento Fiscal Da Transferência de Bens Imóveis Entre o Património Privado e o Património Empresarial De Uma Pessoa Singular. pp. 8-26. Apud Acordão do Supremo Tribunal Administrativo,

quando este revela que este comportamento não é nem pode em qualquer momento ser considerado fiscalmente neutro⁵⁹, desde logo para o apuramento de um resultado contabilístico real. Devemos aqui dar especial ênfase às situações em que o bem em esteja afeto de forma exclusiva às atividades desenvolvidas o que, no caso de um estabelecimento de alojamento local se verifica.

Por outro lado, quando há afetação de um bem do património empresarial para o particular, quer através da cessação da atividade⁶⁰ quer por este bem já não ser necessário para a realização da atividade da empresa, este movimento terá de ser registado, uma vez mais na contabilidade daquela.

Não deixa de causar estranheza que o simples facto da afetação e/ou desafetação do património empresarial para o particular ou vice-versa, seja suscetível de gerar mais-valias tributáveis. Isto até porque uma mais-valia pressupõe um ganho e, em *ultima ratio*, é um rendimento pelo que, não sendo gerado qualquer rendimento, como poderá haver lugar a tributação de mais-valias? No entanto, a afetação de um imóvel ao património de uma empresa para que este inicie a exploração de uma atividade empresarial tende a ser feito com o único propósito de gerar rendimentos. Assim a desafetação de um imóvel do património do seu proprietário (singular) e a respetiva afetação ao património de uma empresa tende a ser uma ação que potencialmente gerará rendimentos empresariais e, eventualmente, poderá levar a uma mais-valia.

Como nos ensina Rui Morais⁶¹, considera-se como proveito, ainda que meramente ficcionado, o obtido com a afetação de um bem, neste caso, de um imóvel.

Proc. n° 0591/6 de 25 de janeiro de 2017 in <http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/f6d45fed94a4cb48802580ba00543e6b?OpenDocument&ExpandSection=1>

⁵⁹ Neste sentido, Rui Duarte Morais “por serem diferentes as regras de tributação das mais-valias consoante um determinado bem integre ou não o ativo de uma empresaindividual, a sua afetação ao património empresarial ou particular não é fiscalmente neutra. “Daí que a lei faça equivaler a uma alienação “a passagem” de um bem ao património particular para o empresarial, (...) considerando como preço o respetivo valor de mercado”, in Sobre o IRS, (2016), Almedina, pág. 145.

⁶⁰ Cf. art. 114º, CIRS

⁶¹ Morais, R. D. (2016). Sobre o IRS. Almedina, pp. 87 e 144 a 146.

Todavia, impõe-se uma ponderação sobre o respeito dos mais básicos princípios tributários que sustentam o Estado de Direito fiscal, nomeadamente os princípios da justiça tributária, da capacidade contributiva e da igualdade.

3.5.2 Afetação e desafetação do património particular à atividade empresarial

Ora, o art. 10º do CIRS enumera os rendimentos que constituem mais-valias, prevendo a al. a) do nº 1 que constitui uma mais-valia a “Alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis e afetação de quaisquer bens do património particular a atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo seu proprietário”.

Neste sentido, caso o proprietário de um imóvel o afete ao exercício do alojamento local transferindo assim a sua afetação da esfera particular para a esfera do estabelecimento comercial, este comportamento irá gerar uma mais-valia. Para efeitos de cálculo da mais-valia gerada, nos termos do nº 2 do art. 29º, CIRS, “o valor de aquisição pelo qual esses bens são considerados corresponde ao valor de mercado à data da afetação”.

Esta situação geraria, em consequência, a tributação de uma mais-valia latente já que não existia um proveito, um ganho, *per si*. O legislador, na al. b) do nº 3 do art. 10º, veio solucionar esta situação já que, excecionalmente considera que nestas situações “o ganho só se considera obtido 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”. Assim, as mais-valias “geradas” no momento da afetação do imóvel à categoria B, isto é, no momento da afetação do imóvel a atividade empresarial e profissional, não serão imediatamente tributadas. Esta tributação será diferida no tempo, ficando a sua tributação suspensa até que o imóvel saia do património da empresa e consecutivamente do âmbito da categoria B, através da sua alienação onerosa ou transferência de propriedade. A *ratio* deste diferimento é o facto de a liquidação da tributação assentar na efetiva capacidade contributiva do sujeito passivo, isto é, a liquidação da tributação fundamenta-se nos princípios da

capacidade contributiva e da igualdade tributária. Como afirma Teixeira Ribeiro, a capacidade fiscal só poderá ter como índice “a capacidade de gastar”⁶² ou, como afirma José Casalta Nabais, o princípio da capacidade contributiva é o “critério material” do Estado Fiscal, o “limite material matriz” ou o “princípio aglutinador da limitação do estado fiscal contemporâneo”^{63/64/65/66}.

A tributação desta mais-valia será feita através das regras da categoria G (al. a), nº 1, art. 10º, CIRS), pelo que, nos termos do nº 2 do art. 43º, CIRS, esta será apenas considerada em 50%. A tributação através desta categoria acontece já que a mais-valia ora gerada não é proveniente de uma atividade desenvolvida no âmbito de atividade empresarial, mais sim da sua simples afetação.

Aquando da cessação da atividade de alojamento local, irá haver uma desafetação do imóvel integrante do património da empresa e sua posterior afetação ao património particular. Esta nova afetação ao património do particular poderá ocorrer por diversas razões sendo que poderá até ocorrer sem que a atividade tenha cessado. Nestas situações de desagregação do imóvel do património do estabelecimento e nova afetação ao património do particular, temos de ter em conta o princípio da atração ou descaracterização de rendimentos de outras categorias à tributação na categoria B, consubstanciado no art. 3º, nº 2, al. c), CIRS.

In casu, apesar de não existir qualquer alienação onerosa, será gerada uma mais-valia. O princípio da atração de outros rendimentos à tributação na categoria B, como já referido em cima, leva a que sejam considerados como tributáveis à luz desta categoria rendimentos que seriam tributáveis noutras, desde que estes tenham sido obtidos em conexão com atividades empresariais⁶⁷. Como podemos ler no Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, proc. nº

⁶² Ribeiro, J. J. (1985). As opções fiscais da Constituição. Boletim de Ciências Económicas., p. 194 e p. 198 e ss. (Ribeiro J. J., 1985)

⁶³ Nabais, J. C. (2015). O dever fundamental de pagar impostos. Almedina.

⁶⁴ Costa, J. M. (2014). O princípio da capacidade contributiva no constitucionalismo português e na jurisprudência do Tribunal Constitucional. Boletim de Ciências Económicas.

⁶⁵ Nabais, J. C. (1994). Contratos Fiscais. Coimbra Editora.

⁶⁶ Nabais, J. C. (2012). Direito Fiscal. Almedina.

⁶⁷ Ordem dos Contabilistas Certificados. (1 de maio de 2017). PT19159 - IRS – Afetação de imóvel à esfera empresarial., in <https://www.occ.pt/pt/noticias/irs-afetacao-de-imovel-a-esfera-empresarial/>

0591/6, de 25 de janeiro de 2017⁶⁸, “Naquele referido nº 2 do art. 3º do CIRS domina, pois, um princípio de atração ou de predominância da categoria B (ficam abrangidos nesta categoria rendimentos previstos noutras categorias, desde que esses mesmos rendimentos sejam conexos com a atividade comercial, industrial, agrícola, silvícola, pecuária ou profissional, pelo que o lucro para este efeito relevante assentará no resultado global daquela atividade empresarial, perdendo, portanto, autonomia os diversos tipos de proveitos que contribuem para a respetiva formação).”.

Nos termos do art. 29º, nº 3, para efeitos de cálculo da mais-valia, o valor de realização corresponderá ao valor de mercado do imóvel à data da transferência sendo que, como valor de aquisição, vai-se considerar o valor de mercado à data da afetação.

Sobre esta matéria, escreveu Freitas Pereira que “neste caso, ao contrário do que acontece com as mais-valias ou menos-valias ligadas a transferência do património privado para o património empresarial, não há lugar a qualquer diferimento da tributação do rendimento empresarial para um momento ulterior, no que se tiveram em conta certamente as características próprias do apuramento dos rendimentos numa atividade empresarial”⁶⁹.

O regime supra descrito respeita o princípio da separação patrimonial⁷⁰ e reflete o facto de uma transferência do património empresarial para o particular não ser fiscalmente neutra.⁷²

⁶⁸ Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, Proc. nº 0591/6 de 25 de janeiro de 2017 in <http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/f6d45fed94a4cb48802580ba00543e6b?OpenDocument&ExpandSection=1>

⁶⁹ Pereira, F. (1992). Tratamento Fiscal Da Transferência de Bens Imóveis Entre o Património Privado e o Património Empresarial De Uma Pessoa Singular. pp. 8-26. Apud Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, Proc. nº 0591/6 de 25 de janeiro de 2017 in <http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/f6d45fed94a4cb48802580ba00543e6b?OpenDocument&ExpandSection=1>

⁷⁰ “Sobre esta matéria, Freitas Pereira (Tratamento Fiscal Da Transferência de Bens Imóveis Entre o Património Privado e o Património Empresarial De Uma Pessoa Singular», CTF nº 367 (julho-setembro 1992), pp. 8-26.) adverte que embora não possa falar-se propriamente «do património da empresa individual como realidade diferente da do património pessoal do empresário em nome individual (...) para efeitos contabilísticos e fiscais essa separação existe e tem importantes reflexos», além de que, apesar de a redação do nº 1 do art. 29º do CIRS poder «dar a ideia da existência de bens afetos às atividades desenvolvidas pela empresa individual que não façam parte do ativo da mesma (...) tal não é possível exceto quanto a bens não afetos de modo exclusivo a essas atividades.” Apud Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, Proc. nº 0591/6 de 25 de janeiro de 2017 in <http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/f6d45fed94a4cb48802580ba00543e6b?OpenDocument&ExpandSection=1>

No entanto, parte da doutrina considera o positivado injusto e violador do princípio da capacidade contributiva, princípio base e fundamental do nosso Estado de Direito. Nesta senda, diz António Gaspar Schwalbach que se trata de uma situação muito ingrata na lei; Eduardo Miranda, presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP), refere ainda que esta situação leva a que muitas pessoas singulares que exerciam esta atividade, apesar de já não o fazerem, não cancelem a atividade, mantendo o seu registo. Desta forma, não gerando qualquer tipo de proveito, não haverá lugar a tributação nem, como consequência última, terão de se sujeitar ao pagamento da tributação da mais-valia gerada pela desafetação do imóvel da esfera empresarial.

Ora, no presente caso de desafetação do património da empresa para afetação ao património particular, a mais-valia gerada será tributada em sede de categoria B, pois, devido ao aludido princípio da atração ou descaracterização de rendimentos de outras categorias, esta mais-valia será considerada um rendimento da categoria B, um rendimento da empresa, sendo então tributado como tal. A maior desvantagem desta qualificação é que, enquanto que na afetação do imóvel ao património da empresa, a mais-valia gerada será tributada pelas regras da categoria G e, conseqüentemente apenas considerada em 50%, *in casu* será considerada através das regras dos rendimentos empresariais e profissionais, sendo considerada na sua totalidade. Assim, caso estejamos no regime simplificado, para efeitos de determinação do imposto a pagar, esta mais-valia será tributada nos termos gerais daquela categoria.

Por outro lado, a lei previu uma exceção perante o supra descrito, o que revela o regime da neutralidade fiscal já que havendo coincidência na titularidade da propriedade do imóvel e do estabelecimento, caso haja desafetação daquele do património da empresa e afetação à obtenção de rendimentos prediais pela categoria F, o diferimento da tributação da mais-valia gerada mantém-se enquanto o imóvel se mantiver naquela afetação (art. 10º, nº 3, al. b), 2ª parte).

⁷¹ Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, Proc. nº 0591/6 de 25 de janeiro de 2017 in <http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/f6d45fed94a4cb48802580ba00543e6b?OpenDocument&ExpandSection=1>

⁷² Morais, R. D. (2016). Sobre o IRS. Almedina, pp. 87 e 144 a 146.

Neste sentido, só quando o imóvel deixar de estar afeto a atividades geradoras de rendimentos subsumíveis na categoria F é que a mais-valia será tributada e, por sua vez, pago o imposto correspondente.

Para efeitos de cálculo da mais-valia, nos termos do n.º 3 do art. 29.º, o valor de realização corresponderá ao valor de mercado do imóvel à data da transferência sendo que, como valor de aquisição, vai-se considerar o valor de mercado à data da afetação⁷³.

⁷³ Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, Proc. n.º 0591/6, de 25 de janeiro de 2017 in <http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/f6d45fed94a4cb48802580ba00543e6b?OpenDocument&ExpandSection=1>

4 CONCLUSÃO

A introdução do conceito de alojamento local no regime legal português veio reconhecer uma realidade já conhecida por muitos há já alguns anos, trazendo para a legalidade uma atividade algo paralela e clandestina.

A presente dissertação pretendeu clarificar o regime fiscal dos rendimentos gerados pelo alojamento local, refletido sobre todas as opções existentes ao dispor do sujeito passivo.

O dever de efetuar o respetivo pagamento de impostos por todos os rendimentos obtidos e contribuindo, assim, para o combate à evasão fiscal, evidencia um aumento de volume de obrigações fiscais para os sujeitos passivos que queiram exercer a atividade do alojamento local.

Os rendimentos provenientes do exercício da atividade de alojamento local, obtidos por pessoas singulares, enquadram-se na categoria B do IRS, isto é, consideram-se rendimentos empresariais e profissionais por força dos arts. 3º, nº 1, al. a), 4º, nº1, al. h), todos do CIRS.

Desde logo, começámos por identificar três situações-tipo que considerámos que seriam as mais frequentes e passíveis de gerar dúvidas quanto à sua tributação.

Dentro das opções que surgem, não podemos deixar de referir, desde logo, as regras da tributação da categoria B e a opção⁷⁴ entre os regimes simplificado e da contabilidade organizada. Daqui concluímos que, caso exista a possibilidade de tomar uma opção, cada caso dependerá da situação imediatamente anterior ao início da atividade em questão. Ora, caso o sujeito passivo pretenda comprar um imóvel ou fazer avultadas obras de restauração, poderá beneficiar de uma redução do imposto a pagar através das deduções de que pode lançar mão através do regime da contabilidade organizada. Por outro lado, não tendo grandes despesas⁷⁵, esta opção não será muito vantajosa já que também acarreta despesas obrigatórias. Em suma, verificámos que, salvo melhor e mais avalorada opinião, o regime mais favorável irá variar

⁷⁴ Ou obrigatoriedade.

⁷⁵ Ou porque irá afetar um imóvel do qual já é proprietário e onde habita ou até mesmo uma segunda habitação.

casuisticamente, sendo que, atingindo os encargos um valor superior a 85% ou 65% dos seus rendimentos brutos, consoante seja a modalidade de estabelecimento de hospedagem ou as de apartamento ou moradia, respetivamente, poderá ser mais vantajosa a opção pelo regime da contabilidade organizada, devido ao seu maior rigor e maior espectro de dedução de custos.

No que toca ao regime simplificado, denotámos uma clara distinção feita pelo legislador no que toca às regras aplicáveis às diferentes modalidades de alojamento local, desde logo no regime simplificado onde a modalidade de estabelecimento de hospedagem tem uma tributação mais favorável, havendo uma maior presunção de encargos suportados em contraposição com as modalidades de moradia ou apartamento.

A Lei do Orçamento de Estado para 2017, veio positivar a opção pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F prevista no art. 28º, nº 14, procurando equilibrar os regimes da categoria B e da categoria F. Na categoria F, é necessário ter particular atenção à conexão entre a obtenção das rendas e as deduções possíveis dos rendimentos comprovadamente realizados e suportados para a obtenção das rendas. Também a ponderar, na categoria F, é a tributação à taxa especial de 28%, uma taxa fixa e não progressiva como na categoria B, ainda que com a opção pelo englobamento.

Analisando de forma comparativa o período de possível reporte de prejuízos, vemos que o da categoria B é o dobro do previsto para a F.

Não podemos deixar de referir as alterações aditadas pela Lei do Orçamento de Estado de 2018 que, na nossa opinião, descaracterizou o regime simplificado por completo, fazendo depender as presunções de custos da verificação das despesas realmente efetuadas e tornando-o bastante complexo para o sujeito passivo comum.

O regime fiscal do alojamento local e tem contornos que tendem a surpreender o sujeito passivo, nomeadamente a nível das mais-valias que são geradas aquando da desafetação do imóvel do património particular e afetação à atividade empresarial e/ou vice-versa. Assim, tentámos também refletir sobre a justeza da previsão dessas mais-valias analisando conceitos fundamentais de direito tributário pelo que concluímos que a afetação do imóvel do

património particular à atividade empresarial será considerado um ganho mesmo que não gere um rendimento efetivo. cremos que ao diferir a tributação da mais-valia no tempo⁷⁶, ficando a sua tributação suspensa até que o imóvel saia do património da empresa e consecutivamente do âmbito da categoria B, através da sua alienação onerosa ou transferência de propriedade, o legislador tentou respeitar o princípio da capacidade contributiva evitando, deste modo, a tributação de mais-valias meramente latentes.

De salientar ainda que havendo coincidência na titularidade da propriedade do imóvel e do estabelecimento, aquando da desafetação daquele do património da empresa e afetação à obtenção de rendimentos prediais pela categoria F, o diferimento da tributação da mais-valia gerada mantém-se enquanto o imóvel se mantiver naquela afetação (art. 10º, nº 3, al. b), 2ª parte). Assim, apenas na situação de o imóvel deixar de estar afeto a atividades geradoras de rendimentos subsumíveis na categoria F, é que haverá lugar à tributação da mais-valia.

⁷⁶ Nas situações de desafetação do património particular e conseqüente afetação à atividade empresarial e, também, nas situações de desafetação do património empresarial para a obtenção de rendimentos prediais.

5 BIBLIOGRAFIA

Abreu, J. M. (2017). *Curso de Direito Comercial* (Vol. I). Almedina.

Autoridade Tributária e Aduaneira, Ofício circularizado 20180/2015, de 19 de agosto de 2015.

Autoridade Tributária e Aduaneira, Alojamento Local - Direitos e Obrigações.

Correia, F. (1989). *Reivindicação do Estabelecimento Comercial, como Unidade Jurídica - Estudos de Direito Civil, Comercial e Criminal*.

Costa, J. M. (2014). O princípio da capacidade contributiva no constitucionalismo português e na jurisprudência do Tribunal Constitucional. *Boletim de Ciências Económicas* .

Faustino, M. (2015). Sobre a Reforma do IRS. *Revista de Finanças Públicas e Direito Fiscal*.

Garcia, M. O. (setembro de 2017). Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. *Revista Electrónica de Direito*.

Macedo Vitorino e Associados, Sociedade de Advogados, RL. (25 de julho de 2017). Alojamento Local, Quo Vadis?

Morais, R. D. (2016). *Sobre o IRS*. Almedina.

Nabais, J. C. (1994). *Contratos Fiscais*. Coimbra Editora.

Nabais, J. C. (2012). *Direito Fiscal*. Almedina.

Nabais, J. C. (2015). *Introdução ao Direito Fiscal das Empresas*. Almedina.

Nabais, J. C. (2015). *O dever fundamental de pagar impostos*. Almedina.

Oliveira, F. P., Passinhas, S., & Lopes, D. (2017). *Alojamento Local e Uso de Fracção Autónoma*. Almedina.

Ordem dos Contabilistas Certificados, PT19159 - IRS – Afetação de imóvel à esfera empresarial, 1 de maio de 2017 in <https://www.occ.pt/pt/noticias/irs-afetacao-de-imovel-a-esfera-empresarial/>

Pereira, F. (1992). *Tratamento Fiscal Da Transferência de Bens Imóveis Entre o Património Privado e o Património Empresarial De Uma Pessoa Singular*.

Portal Uniplaces, Guia do Alojamento local - Portal do arrendamento in <http://portal.uniplaces.com/wp-content/uploads/2017/02/guia-do-alojamento-local.pdf>

Ribeiro, J. d. (1948). *Natureza Jurídica do Direito do Arrendatário*. Ordem dos Advogados.

Ribeiro, J. J. (1985). As opções fiscais da Constituição. *Boletim de Ciências Económicas*.

Telles, I. G. (1997). *Direito das Obrigações*. Coimbra Editora.