

Casas de férias pagam IRS de 15% sobre as rendas

Regra. Entrada e saída das casas no circuito de alojamento local pode levar ao apuramento de mais-valias sujeitas a cobrança adicional

LUCÍLIA TIAGO

As rendas pagas aos donos das casas registadas como alojamento local (AL) terão de ser declaradas como rendimentos da categoria B, na declaração de IRS que será entregue em 2016. Apenas os proprietários que não exploram diretamente o imóvel (entregando-o, por exemplo, à administração do condomínio) podem optar por declarar os valores como rendimentos prediais (categoria F).

O novo regime do AL entrou em vigor a 27 de novembro de 2014 e abrange as casas, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem usados para estadas temporárias, nomeadamente para férias. O enquadramento legal em vigor já determinava que os proprietários destes imóveis tivessem de abrir atividade na categoria B, e um ofício-circulado dos serviços do imposto sobre o rendimento (IR), publicado esta semana, vem reforçar

este entendimento.

Quem avançou para o regime simplificado verá agora 15% do valor das rendas que receber durante o ano de 2015 somar-se aos restantes rendimentos. Ou seja, não lhes será possível sujeitar estas rendas à taxa única de 28% que é aplicada aos senhorios do arrendamento tradicional. Como acentuou ao DN/Dinheiro Vivo, Bruno Arez Martins, jurista da área Fiscal da FCB&A, somente no momento de apresentação da declaração anual de rendimentos será possível aos proprietários do AL fazer contas e verificar se o novo enquadramento fiscal (na categoria B) lhes permitiu pagar menos de IRS do que se pudessem ficar na categoria F.

O ofício-circulado da AI, sublinha Bruno Arez Martins, sugere ainda que em algumas situações o novo enquadramento fiscal exigido aos proprietários pode vir a dar lugar ao apuramento de mais-valias. De acordo com o documento, quando o titular do direito de exploração é ao mesmo tempo proprietário dos imóveis onde exerce a atividade de alojamento local, tem de os afetar à nova atividade. O fisco considera que "no momento da afetação e da posterior desafetação ou transmissão a favor de terceiro haverá lugar ao apuramento de rendimentos da categoria G (incrementos patrimoniais e mais-valias) e da categoria B, respetivamente", sendo estes apenas tributáveis "no momento da última operação".

Esta situação, considera aquele jurista, pode criar "algum constrangimento" na medida em que se exige a "passagem" do imóvel do património individual para a esfera da nova atividade (no âmbito da categoria B), e o movimento contrário quando a pessoa desiste de arrendar a casa para férias. Pelo meio, assume-se que estas operações possam levar ao apuramento de mais-valias. Seja como for, o cálculo apenas será feito no final dos dois processos, ou seja, quando se registar a retirada da casa do circuito dos alugueres temporários.

NOVO REGIME

Mais 775 alojamentos locais em agosto

» O universo de casas de férias registadas no regime de alojamento local (AL) ascende já a 18 903, de acordo com os dados atualizados facultados ao DN/Dinheiro Vivo pelo Ministério da Economia. Trata-se de um acréscimo de 775 casas face aos números registados no início do mês. A maior parte destes AL corresponde a apartamentos, enquanto os estabelecimentos de hospedagem não chegam a 10% do total. O novo regime do AL entrou em vigor no final de novembro vindo substituir o anterior sistema de registos oficiais. Em pouco mais de oito meses veio triplicar o número de registos existentes.



Bruno Arez Martins, licenciado em Direito em 2005 pela Universidade Católica Portuguesa, entrou na FCB&A em 2009, sendo Associado desde 2009. Integra o Departamento de Direito Fiscal.

Saiba mais em: <http://www.fcblegal.com/Bruno-Arez-Martins-e62.htm>

F. CASTELO BRANCO & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL

Av. da Liberdade, 249, 1º
1250 - 143 Lisboa
Portugal
fcb@fcblegal.com

Avenida da Boavista, 3265 – 2.8
4100-137 Porto
Portugal
porto@fcblegal.com

Rua de Santo António, 2A – 1º
8000 - 283 Faro
Portugal
algarve@fcblegal.com

Calle Fray Juan Gil, 5 Bajo
28002 Madrid
Spain
madrid@fcblegal.com

Rua Rainha Ginga, Piso Intermédio
Caixa Postal 6262 Luanda
Angola
angola@fcblegal.com

Av. Vladimir Lenine, nº 174 – 1º
Edº Millennium Park Maputo
Mozambique
mozambique@fcblegal.com