

INSTITUTO POLITÉCNICO DE LISBOA INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE E
ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA



ISCAL

O TRATAMENTO FISCAL DO
ARRENDAMENTO E DO ALOJAMENTO
LOCAL – UMA DISCUSSÃO ATUAL

Paulo Jorge de Campos Mota da Cruz

Lisboa, janeiro de 2022

INSTITUTO POLITÉCNICO DE LISBOA INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE E
ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA

O TRATAMENTO FISCAL DO ARRENDAMENTO E DO ALOJAMENTO LOCAL – UMA DISCUSSÃO ATUAL

Paulo Jorge de Campos Mota da Cruz 20180169

Dissertação submetida ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Fiscalidade, realizada sob a orientação científica do Professor Amândio Silva

Constituição do Júri:

Professora Clotilde Celorico Palma – Presidente

Professor Especialista Jesuíno Alcântara Martins - Arguente

Professor Especialista Amândio Silva - Vogal

E, levantando-se Zaqueu, disse ao Senhor: Senhor, eis que eu dou aos pobres metade dos meus bens; e, se nalguma coisa tenho defraudado alguém, o restituo quadruplicado.

Lucas 19:8

AGRADECIMENTOS

Agradecimentos, muitos, a todos os que me incentivaram e ajudaram na elaboração deste trabalho.

Família, amigos, colegas de escola (AJM+TC) e de trabalho, ao Orientador, Professor Amândio Silva.

À Diretora do Curso, Clotilde Celorico Palma, e restantes professores, um bem-haja com votos de que possam continuar a lecionar por muitos e bons anos.

RESUMO

A habitação e o acesso à mesma são direitos protegidos constitucionalmente. O arrendamento tem sido, desde há muito, um mecanismo para assegurar o acesso à habitação de quem não consegue ou não quer adquirir habitação própria. Alvo de constantes modificações, o arrendamento, aqui o urbano, tem tido tratamentos, ao nível fiscal, também diferenciados. As opções políticas alteram sucessivamente o enquadramento fiscal por força das novas dinâmicas do mercado de arrendamento. Seja a proteção ao inquilino, seja o direito dos senhorios ao rendimento que os imóveis proporcionam, sem demasiado esforço fiscal, o mercado do arrendamento e a sua relação com as políticas sociais tem sido terreno fértil para acesas discussões.

Mais recentemente, devido à pressão turística e conseqüente procura por contratos de arrendamento de curta duração, surgiu o alojamento local, enquanto figura autónoma, assim vista pelo legislador. Alvo de elogios, mas também de críticas, o que é e que tratamento fiscal tem?

Palavras-Chave: Alojamento Local; Arrendamento; Enquadramento legal; Direito à habitação

ABSTRACT

Housing and access to housing are constitutionally protected rights. Leasing has long been a mechanism to ensure access to housing for those unable or unwilling to acquire their own homes. A target of constant changes, the lease, here the urban lease, has also had differentiated tax treatments. Political options successively alter the tax framework due to the new dynamics of the rental market. Whether it is the protection of the tenant or the landlords' right to the income that the properties provide, without too much fiscal effort, the rental market and its relationship with social policies have been fertile ground for heated discussions.

More recently, due to tourist pressure and the consequent demand for short-term rental contracts, local lodging has emerged as an autonomous figure seen as such by the legislator. A target of praise, but also of criticism, what is it and what tax treatment does it have?

Keywords: Local Lodging; Rental; Legal framework; Right to housing

ÍNDICE

1. Introdução	1
2. Os Impostos na Constituição.....	4
3. O IRS.....	5
4. Alojamento local vs arrendamento Urbano.....	7
4.1 Enquadramento Fiscal do Alojamento Local.....	8
4.2 Enquadramento Fiscal do Arrendamento Urbano	13
4.3 Posição da Autoridade Tributária e Aduaneira.....	16
5. Arrendamento Urbano.....	19
5.1 Incentivos ou desincentivos fiscais ao mercado de Arrendamento.....	20
5.2 Arrendamento de espaços comerciais.....	21
5.3 Arrendamento de longa duração	22
5.4 Arrendamento acessível.....	23
5.5 Retenção na Fonte sobre Rendas	24
6. Englobamento	26
7. O IRS e as mais-valias	28
8. Jurisprudência	33
8.1 Decisão Arbitral proferida no Processo n.º 289/2017-T	33
8.2 Decisão Arbitral proferida no Processo 418/2020-T	34
9. Conclusões	37

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Regime do Alojamento Local	13
Figura 2 - Dados do Alojamento Local	29

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

AL - Alojamento Local

AT - Autoridade Tributária e Aduaneira

AU - Arrendamento Urbano

CAAD - Centro de Arbitragem Administrativa

CIRC - Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

CIRS - Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

CIVA - Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

CRP - Constituição da República Portuguesa

EBF – Estatuto dos Benefícios fiscais

INE - Instituto Nacional de Estatística

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IRS - Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

LGT - Lei Geral Tributária

LOE – Lei do Orçamento do Estado

NIF - Número de Identificação Fiscal

NRAU – Novo Regime Do Arrendamento Urbano

PAA - Programa de Arrendamento Acessível

RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local

TJUE – Tribunal de Justiça da União Europeia

1. INTRODUÇÃO

O tema proposto pela dissertação que aqui se apresenta é de uma atualidade indiscutível. O mercado de arrendamento e a sua regulação são preocupações constantes do legislador e a aceitação das normas que são produzidas, por parte dos cidadãos, é fundamental para acautelar eventuais litígios que possam surgir. Estando em conflito dois direitos reais, a sua compatibilização é vital para assegurar o cumprimento da injunção constitucional.

Entender as diferenças entre o arrendamento urbano (AU) e o alojamento local (AL) é de extrema relevância no mercado atual e dominar o tratamento fiscal de que são alvo é importantíssimo para entender a forma como o legislador interpreta o fenómeno da crescente procura por habitação, seja de longa ou de curta duração.

A procura de imóveis tendo em vista a sua aquisição para posterior rentabilização é, hoje, uma realidade incontornável. Adquirem-se imóveis com o objetivo de destes extrair um rendimento superior ao que se teria, por exemplo, em aplicações financeiras. Esta relação, digamos, comercial é, porque de comércio se trata, dinâmica e está sempre em mutação. Ora os investidores são seduzidos pela figura do arrendamento, ora são seduzidos pela figura do alojamento local, ora, até, são seduzidos pela especulação imobiliária que lhes apresenta a possibilidade da venda e de assim realizarem mais valias impensáveis. Isto, certamente, com as implicações inevitáveis ao nível da resolução de contratos, tentativas de despejo, assédio aos arrendatários, valor das rendas, autorizações de exploração para alojamento local, entre outras. São estas as questões que nos propomos abordar nesta dissertação que aqui se apresenta, na certeza de que estamos a falar de questões pertinentes e relevantes para todos.

A Fiscalidade surge na temática do arrendamento como questão essencial e fundamental. É nela que reside, muitas das vezes, a razão pela qual se opta por um ou outro regime e pela qual se contratualiza de uma ou de outra forma, com esta ou com aquela cláusula, com esta ou aquela garantia, etc.

A este propósito muito se tem debatido na administração tributária, e não menos fora dela, acerca das opções legislativas e das possíveis interpretações que as normas emanadas comportam.

É uma discussão que se impõe e para a qual se pretende contribuir com este trabalho académico.

É necessário, para analisar estas duas situações, fazer um enquadramento legal no âmbito da fiscalidade.

O direito de propriedade é, desde o princípio da vida em sociedade, o garante do respeito por aquilo, aquelas coisas, que são do outro. Sem o direito de propriedade, e aqui falamos de propriedade privada, a apropriação de bens e a sua exploração seriam atividades impossíveis de realizar. O Homem, a humanidade, assim se organizou e prosperou.

Hoje em dia, o direito de propriedade é um princípio basilar do sistema capitalista em que vivemos e o seu cumprimento dá as garantias necessárias aos investidores para investir aqui e ali, consoante o retorno esperado.

Historicamente, o direito de propriedade, aqui de bens imóveis, tem sido associado ao direito à habitação.

Terá sido uma conquista social, acredita-se, a possibilidade de adquirirmos casa própria. Como dizia um poeta: “a casa de um homem é o seu castelo”.

O desenvolvimento do sistema capitalista trouxe, inexoravelmente, a acumulação de riqueza e por conseguinte, também, a acumulação de riqueza ao nível de bens imóveis. Este facto associado a um outro, o de nem todos terem capacidade de adquirir casa própria, fez surgir aquilo a que hoje se designa por “mercado de arrendamento”.

As vicissitudes da vida moderna, mormente a mobilidade geográfica, acarretam consigo consequências. Uma das consequências da vida moderna, ou pós-moderna, se quiserem, é a mobilidade, a capacidade de vivermos em diferentes lugares ao longo da nossa vida. Isto provocou, e provoca, uma procura abundante por imóveis para arrendamento e provoca também, certamente, uma enorme vontade por parte dos proprietários de rentabilizar os imóveis que detêm e até de obterem lucros/rendimentos muito acima do que obteriam num outro “mercado”.

A evolução deste quadro de coisas foi alvo de uma aceleração inesperada nos últimos anos e a procura de imóveis para arrendamento teve um aumento enorme.

O mercado de arrendamento tem, hoje, uma dinâmica incrível e o legislador para exercer o seu dever de regulamentar tem sido um produtor de legislação também prolífico.

O objetivo desta dissertação é contribuir para a clarificação do que é o arrendamento, do que é o alojamento local e a identificação das diferenças entre ambos os regimes com especial destaque do tratamento fiscal de que são alvo. Pela análise destes dois regimes, do ponto de vista fiscal, poder-se-á aferir das intenções do legislador e da repercussão que estas têm no mercado de arrendamento e até no mercado da compra e venda de imóveis.

As opções por regimes fiscalmente mais favoráveis, por institutos mais sedutores, são quotidianamente estudadas por quem se movimenta no mercado imobiliário. O direito do Estado a arrecadar receita por via dos impostos não proíbe o planeamento fiscal por parte do contribuinte e o estudo destas matérias revela quais as melhores escolhas não hipotecando a cidadania fiscal e o cumprimento escrupuloso das obrigações tributárias.

A dinâmica imposta pelo legislador, produzindo legislação a uma velocidade por vezes vertiginosa, para não dizer furiosa, obriga a uma constante atenção por parte de quem a estuda e interpreta, numa busca diária pelas mais recentes normas e alterações/correções.

Que habitação queremos? Como podemos cumprir a injunção constitucional do direito à habitação? O direito de propriedade é um direito absoluto? Que mercado de arrendamento queremos? É possível compatibilizar os interesses contrários de locadores e locatários? Qual a influência do mercado de arrendamento no mercado de compra e venda de imóveis? Devemos promover contratos de longa ou de curta duração? Qual o tratamento fiscal? Pode o tratamento fiscal ser uma peça e um instrumento para regular o mercado de arrendamento?

O Alojamento Local desvirtua a cidade e mercantiliza-a? Contribui para a especulação imobiliária? Em que medida o legislador acautela possíveis distorções no mercado de arrendamento, da exploração da atividade de exploração de alojamento local e na compra e venda de imóveis?

Olhemos para o estado da arte.

2. OS IMPOSTOS NA CONSTITUIÇÃO

O Estado, para desempenhar as tarefas que lhe estão constitucionalmente cometidas, necessita de financiamento.

Segundo Casalta Nabais¹,

[o] imposto é uma prestação pecuniária, unilateral, definitiva e coativa. Por sua vez, subjetivamente, o imposto é uma prestação, com as características objetivas que acabámos de mencionar, exigida a (ou devida por) detentores (individuais ou coletivos) de capacidade contributiva a favor de entidades que exerçam funções ou tarefas públicas. Finalmente, em termos teleológicos, o imposto é exigido pelas entidades que exerçam funções públicas para a realização dessas funções, conquanto que não tenham carácter sancionatório;

Também, na página 167, declara que «assim e quanto à tributação do rendimento pessoal, exige a Constituição um imposto que seja: único, progressivo e tenha em conta as necessidades e os rendimentos do agregado familiar.»

Ainda na pág. 169, acerca da tributação das empresas, diz que «[e]mbora a tributação das empresas seja referida apenas no nº 2 do art. 104º, (...) atualmente distribuída pelo IRS, em que são tributadas as empresas singulares, e pelo IRC, em que são tributadas as empresas coletivas (...).»

Mais, na página 179, a propósito tributação do património, refere o mesmo autor

«[r]elativamente à tributação do património, a Constituição apenas exige que ela constitua um instrumento de igualdade entre os cidadãos.»

No que diz respeito à tributação do consumo, na página 179 da mesma obra, diz-nos Casalta Nabais «(...) a Constituição exige, por um lado, que ela vise a adaptação da estrutura do consumo à evolução das necessidades do desenvolvimento económico e da justiça social e, por outro, a oneração dos produtos de luxo.»

¹ Casalta Nabais, J. (2010). Direito Fiscal (p.38) (6ª Edição). Coimbra: Almedina.

3. O IRS

O IRS tributa o rendimento das pessoas singulares.

Historicamente, tributou de início os rendimentos de prédios, capitais, ofícios e rendas, à taxa uniforme de 10%, a décima militar.

O IRS é um imposto sobre o rendimento pessoal, periódico, único, direto, progressivo.

É um imposto sobre o rendimento porque, como nos diz Manuel Faustino²

a capacidade contributiva de uma pessoa é suscetível de ser avaliada por aquilo que ela tem – o património – por aquilo que ela gasta – o consumo – ou pelos fluxos regulares ou irregulares, mas em regra efetivos, acrescidos ou não das variações patrimoniais potenciais verificadas no mesmo período, das rendas que obtém – o rendimento. A medida de avaliação da capacidade contributiva em IRS é dada, nesta aceção, pelo rendimento, e não pelo património ou pelo consumo.

É um imposto pessoal pelo elemento subjetivo da incidência, ao contrário dos impostos de incidência real onde os elementos objetivos da incidência se sobrepõem às características particulares do sujeito passivo.

É um imposto periódico por ser de formação contínua, conforme referido no artigo 1.º do CIRS quando dele diz incidir sobre o valor anual dos rendimentos. Não obstante esta característica periódica do IRS há situações em que a formação da obrigação tributária surge como resultado de determinado facto, autonomizado, por exemplo, a alienação onerosa de um imóvel.

É um imposto único porque incide sobre a totalidade dos rendimentos da pessoa singular.

É um imposto direto porque existe uma coincidência entre sujeito passivo contribuinte e aquele que suporta o encargo económico do imposto. Não ocorre a repercussão tributária.

É um imposto progressivo pelas taxas aplicáveis, que aumentam consoante o aumento do rendimento, e também pelos limites de deduções à coleta.

É um imposto direto com taxas progressivas, que se presumem ser as mais ajustadas à capacidade contributiva demonstrada pelos sujeitos passivos, acautelando uma visão analítica dos rendimentos, tentando assim que a tributação seja a mais adequada e, porque não dizê-lo, justa possível.

² Faustino, M (2017) A Tributação do Rendimento das Pessoas Singulares. In Catarino, J. R. & Guimarães, V. B (cords.). *Lições de Fiscalidade – Volume I – Princípios Gerais e Fiscalidade Interna* (p. 209) (5ª Edição). Coimbra: Almedina.

Socorrendo-se, o legislador, de técnicas que possibilitam deduções, abatimentos, regras em matéria de incidência, determinação da matéria coletável e liquidação, cumpre-se a injunção constitucional de tributar as famílias de acordo com o seu rendimento real.

Veja-se, a título de exemplo das preocupações legislativas, as deduções específicas nos rendimentos do trabalho, os coeficientes familiares, os abatimentos à coleta, cumprindo, mais uma vez, o preceito constitucional de proteger os rendimentos do trabalho de excessiva e pesada tributação.

Hoje, com as sucessivas alterações que o CIRS sofreu, podemos afirmar que a sofisticação legislativa atingiu um patamar em que é virtualmente possível enquadrar e tributar, com adequação e proporcionalidade, as mais variadas e complexas demonstrações de capacidade contributiva das pessoas singulares sendo exceção a esta afirmação, talvez, a tributação da economia digital em suas variadíssimas vertentes.

Nesta dissertação ocupa-nos, essencialmente, a Categoria B e F de IRS, mas também a Categoria G, relevante na diferenciação que o legislador faz da capacidade contributiva de um empresário ou de uma pessoa que obtenha rendimentos de forma passiva, como adiante veremos.

Foi em 1992 que se alterou no CIRS o enquadramento fiscal dos bens imóveis na sua afetação e desafetação à atividade comercial, industrial ou agrícola, silvícola e pecuária, de empresários individuais e suas empresas.

A última alteração legislativa, nesta matéria e como adiante abordaremos, concretizou-se com a Lei do Orçamento de Estado de 2020.

As dinâmicas sociais implicam, obrigatoriamente, alterações legislativas.

Campos (2005) afirma da não conformidade com a ideia de os contribuintes serem meros destinatários dos impostos, “*sujeitos passivos*”, mas participantes na sua criação e aplicação.

Assim acreditamos, subscrevendo as palavras de tão ilustre professor.

O IRS, pela sua enorme influência e peso na redução de rendimento disponível dos indivíduos, das famílias e das empresas, deve acompanhar as evoluções económicas e sociais e o legislador fiscal, atento, deve-as adaptar na cobrança do imposto.

4. ALOJAMENTO LOCAL VS ARRENDAMENTO URBANO

Tenho imóveis aptos para gerar rendimento. Como rentabilizá-los?

No preâmbulo do Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro, podemos ler que, resultado de políticas incentivadoras da aquisição própria de habitação, temos hoje em Portugal uma situação em que 73% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual são ocupados pelos proprietários.

Atualmente, fruto de novas políticas, também no âmbito da fiscalidade, o cenário tem-se alterado de forma significativa.

De acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE):

No 2º trimestre de 2021 a renda mediana dos 20 568 novos contratos de arrendamento em Portugal atingiu 6,03 €/m². Este valor representa uma variação homóloga de +11,5% no país, superior à observada no trimestre anterior (+5,3%). O número de novos contratos de arrendamento no país também registou um aumento acentuado face ao 2º trimestre de 2020 (+49,3%), período particularmente afetado pela pandemia. Registe-se também que a taxa de variação do número dos novos contratos de arrendamento face ao 1º trimestre, período igualmente marcado por restrições à mobilidade em consequência da pandemia, foi +3,0% (-9,3% no trimestre anterior).³

O mercado da exploração de estabelecimentos de alojamento local tem-se, também, revelado extremamente rentável e apresenta, em média, uma rentabilidade 40% superior ao arrendamento tradicional, o que justifica o crescimento de 3000% da atividade desde 2010.

O verdadeiro “boom” da atividade de alojamento local começou em 2015, ano em que se registaram 11.071 novos estabelecimentos, segundo dados consultados em 2016, mas que foram atualizados para 9.719, o que significa que 1.352 registos foram cancelados. A tendência de crescimento continuou em 2016, ano em que se somaram 10.633 novos registos, em 2017, com 17.663 novos estabelecimentos, em 2018, com 24.535 registos, e em 2019, com 14.843 licenciamentos de alojamento local.⁴

O Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) apresenta o número de 91 638 registos no final de 2019.

³https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=473079188&DESTAQUESmodo=2 Consultado em: 10-11-2021

⁴<https://observador.pt/2020/01/15/alojamento-local-aproxima-se-dos-100-mil-registos-apesar-de-quebra-em-2019/> Consultado em: 10-11-2021

O legislador apoia a atividade económica, tal como prescrito constitucionalmente. É aqui que a controvérsia, surge. O porquê de considerar o arrendamento tradicional um rendimento predial e não um rendimento empresarial, conceitos jurídicos à parte? O porquê da tributação autónoma, com taxas pesadas, nos rendimentos prediais e o alívio na tributação da atividade de AL?

Podemos justificar as opções do legislador pela conceção de que a posse de imóveis e a simples disponibilização dos mesmos para alojamento/habitação seria uma demonstração de riqueza, aqui imobiliária, e que por isso se admitia a tributação autónoma e as altas taxas.

Recentemente, ocorreu uma alteração legislativa que suavizou as taxas aplicadas ao arrendamento se se tratar de um contrato de longa duração. Quanto maior a duração do contrato assim maior será a redução das taxas a aplicar.

No entanto, esta alteração legislativa não resultou da pressão dos senhorios/locadores, mas sim de uma pressão social em relação à proteção do direito à habitação. O mercado está num ponto de tal agressividade que a regulação se impõe e a extrafiscalidade da tributação, como fator corretor, ou no mínimo atenuante, é uma ferramenta utilíssima para garantir que, pela sedução da menor tributação, de pagamento de menos imposto os locadores possam olhar para o arrendamento de longa duração como uma aposta segura, rentável e que comporta em si uma ideia de justiça social e de avanço civilizacional.

A habitação é, indiscutivelmente, o tema central das políticas sociais e o acesso a uma habitação condigna, seja pelo custo seja pela capacidade de oferta, é a maior aspiração do cidadão moderno, sem prejuízo do crescente nomadismo social/económico.

4.1 Enquadramento Fiscal do Alojamento Local

O regime de exploração dos estabelecimentos de alojamento local foi criado e regulado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014 que surgiu num momento em que se tornou imperioso regular a atividade de exploração do arrendamento de curta duração com oferta de serviços associados e que não se enquadrava na exploração de empreendimentos turísticos, criando uma figura autónoma e diferenciada, regulada por um diploma próprio.

Definiu-se, então, que seriam consideradas três modalidades de exploração de alojamento local: moradia; apartamento; quartos.

Foi com o Decreto-Lei n.º 63/2015 que se estabeleceu a situação que atualmente enquadra a exploração de AL no regime de *hostel*.

Com a publicação da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, chegámos ao enquadramento da atividade de exploração de AL em quatro situações-tipo:

- *moradia* o estabelecimento de alojamento local em que a unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo de carácter familiar;
- *apartamento* o estabelecimento de alojamento local em que a unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente;
- *estabelecimento de hospedagem* sendo que aqui podemos encontrar a denominação de *hostel* se o estabelecimento cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório, sendo o critério para aferir a predominância o número de utentes superior em dormitório em relação aos quartos.
- *quartos* a exploração de alojamento local feita na residência do locador, correspondente ao seu domicílio fiscal, em que a unidade de alojamento é o quarto.

Na exploração de estabelecimento de alojamento local na modalidade de quartos o limite é de três unidades. A capacidade máxima permitida é de 9 quartos, 30 utentes, excecionando-se aqui o *hostel*, sem limite de capacidade. É possível, existindo condições de habitabilidade, a instalação de 2 camas, suplementares, para crianças até aos 12 anos.

O crescimento exponencial da procura por estadias de curta e muito curta duração transformou o mercado e fez surgir uma desregulada oferta de alojamento.

Quis o legislador enquadrar juridicamente este fenómeno e estabelecer regras de exploração da atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento.

Assim, a exploração de estabelecimento de alojamento local corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, de uma atividade de prestação de serviços de alojamento sendo presumida a exploração quando um imóvel ou fração deste seja publicitado, disponibilizado ou objeto de intermediação, por uma qualquer entidade, meio ou forma, seja por agências de viagem e turismo, sites de Internet, como alojamento para turistas ou alojamento temporário ou se mobilado e equipado sejam nele oferecidos além da dormida serviços complementares, nomeadamente limpeza, por períodos inferiores a 30 dias.

Podemos afirmar, que «o estabelecimento de alojamento local é a organização que reúne e dispõe dos meios afetos e necessários ao desenvolvimento e exploração da atividade de alojamento local, com vista à obtenção de lucro.» (Martins, 2021, p.65)

É, o alojamento local, uma atividade comercial sujeita a tributação, subjacente que está sempre um contrato, oneroso, que implica uma contrapartida pelos serviços prestados, rendimentos esses sujeitos a tributação.

A tributação é feita de acordo com a categoria B, sendo essa a escolha do empresário, ou com a categoria F, se escolhida pelo sujeito passivo.

Analisando o CIRS, para um adequado enquadramento fiscal do AL, vejamos a prescrição legislativa em relação à prestação de serviços:

O artigo 3.º, n.ºs 1 e 2 do CIRS elenca como rendimentos empresariais e profissionais os seguintes:

- i) Os decorrentes de qualquer atividade comercial, industrial, agrícola, silvícola ou pecuária;
- ii) Os auferidos no exercício, por conta própria, de qualquer atividade de prestação de serviços, incluindo as de caráter científico, artístico ou técnico, qualquer que seja a sua natureza, ainda que conexas com atividades mencionadas na alínea anterior;
- iii) Os provenientes da propriedade intelectual ou industrial ou da prestação de informações respeitantes a uma experiência adquirida no sector industrial, comercial ou científico, quando auferidos pelo seu titular originário;
- iv) As importâncias auferidas, a título de indemnização, conexas com a atividade exercida, nomeadamente a sua redução, suspensão e cessação, assim como pela mudança do local de respetivo exercício;
- v) As importâncias relativas à cessão temporária de exploração de estabelecimento;
- vi) Os subsídios ou subvenções no âmbito do exercício de atividade comercial, industrial, agrícola, silvícola ou pecuária, ou do exercício por conta própria de qualquer atividade de prestação de serviços;
- vii) Os provenientes da prática de atos isolados referentes ao exercício de atividade comercial, industrial, agrícola, silvícola ou pecuária ou ao exercício, por conta própria, de qualquer atividade de prestação de serviços.

Seguindo no CIRS, encontramos no artigo 4.º, n.º1, entre outras, considerando-se como atividades comerciais e industriais:

- i) Compra e venda
- ii) Urbanísticas e exploração de loteamentos
- iii) Atividades hoteleiras e similares, restauração e bebidas, bem como a venda e exploração do direito real de habitação periódica
- iv) Arrendamento, quando haja opção pela tributação no âmbito da categoria B.

Assim, e enquadrando a atividade de exploração de AL, vejamos o que nos diz o DL n.º 128/2014 de 29 de agosto, alterado e republicado pela Lei n.º 62/2018 de 22 de agosto, no seu artigo 2.º, n.º 1:

Consideram-se “estabelecimentos de alojamento local” aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei.”

Face ao exposto e de acordo com Paula Rosado Pereira⁵, podemos afirmar que “a exploração de alojamento local se enquadra no exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento, integrada no artigo 4.º, n.º 1, alínea h) do CIRS, dado que, para além do arrendamento do imóvel, inclui serviços complementares, como a limpeza e receção.”

Não obstante, o legislador permite a possibilidade de enquadramento dos rendimentos provenientes da exploração de AL na categoria F de IRS.

O Alojamento Local caracteriza-se enquanto atividade como uma prestação de serviço de alojamento temporário que não reúne as condições para ser considerado “empreendimento turístico”. Em relação ao Alojamento Local temos obrigações declarativas e de pagamento, de acordo com a prescrição legal presente na Lei Geral Tributária, dos deveres do contribuinte (artigo 75.º).

Pagamos IMI, tal como o locador, abrimos atividade nas Finanças, tributando-nos em IRS ou IRC, em regime simplificado ou contabilidade organizada (acima dos €200 000 é obrigatória a contratação de um contabilista certificado por consequência da também obrigatória contabilidade organizada).

Com a adoção/escolha do regime simplificado, em sede de IRS, as taxas incidem sobre uma percentagem do rendimento obtido, sendo essa a matéria tributável.

A saber, trinta e cinco por cento (35%), se estivermos em presença de Alojamento Local em modalidade de moradia ou apartamento, excetuando-se aqui se os estabelecimentos estiverem localizados em área de contenção, aplicando-se o coeficiente de 0,50 (aditado pela Lei n.º

⁵ Pereira, P. R., (2018). *Manual de IRS* (p. 174). Coimbra: Almedina.

2/2020, de 31 de março), e quinze por cento (15%) se a modalidade for a de hospedagem ou *hostels*.

No caso de a tributação ocorrer em sede de IRC as taxas a aplicar são de quatro por cento (4%) se a modalidade for a de hospedagem e a taxa de IVA é de seis por cento (6%).

No caso da contratação através de plataformas de Airbnb ou Booking, entre outras, é necessário comunicar às Finanças, usando o Modelo 30, e o Modelo 21-RFI.

Caso contrário existe a obrigatoriedade de reter na fonte à taxa de vinte cinco por cento (25%).

A taxa de IVA varia sendo de seis por cento (6%) no Continente, cinco por cento (5%) na Madeira e quatro por cento (4%) nos Açores.

A isenção de IVA opera até ao montante/volume de rendimento de dez mil euros (€10000), querendo-a, mas convém, sempre e mais uma vez, relembrar que a isenção implica a não dedução, o que se pode revelar desvantajoso.

A declaração do IVA às Finanças ocorre com o envio do SAF-T, se não for feita online, e pode ser mensal ou trimestral.

Se o valor da fatura não exceder os mil euros (€1000) não é necessário identificar o adquirente.

Se o adquirente não dispor de número de identificação fiscal (NIF) o comerciante/empresário/prestador de serviço deve usar, para efeitos de identificação do adquirente, o número de identificação do Passaporte.

No caso do uso de plataformas, ou agências, as faturas são passadas aos hóspedes e no valor efetivo do serviço, sem descontos ou comissões.

O prazo para a emissão é das faturas é de cinco (5) dias úteis após a efetiva prestação do serviço ou do pagamento/recebimento, dos dois o que ocorra primeiro.

Apresentamos de seguida um quadro com as situações tipo relativas ao enquadramento do Alojamento Local:⁶

⁶ Consultado em 15-07-2021: <http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/>

[/2030240b8056bbda8025798e005c543c?OpenDocument&ExpandSection=1#_Section1](http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/2030240b8056bbda8025798e005c543c?OpenDocument&ExpandSection=1#_Section1)

Figura 1- Regime do Alojamento Local

Situações-Tipo	Rendimentos	
O proprietário do estabelecimento de alojamento local é o próprio titular da exploração	Proprietário/Titular da exploração	
	Categoria B	
O proprietário do estabelecimento de alojamento local é pessoa distinta do titular da exploração	Proprietário	Titular da exploração
	Categoria F salvo opção Categoria B	Categoria B
O proprietário do estabelecimento de alojamento local é inicialmente o titular da exploração e, nesse âmbito, cede a exploração a outro titular	Cedente (Proprietário e titular da exploração inicial)	Cessionário (Titular da exploração)
	Categoria B	Categoria B

A exploração económica de imóveis enquadrada na atividade de AL implica a sua afetação, obrigatória, a partir do momento em que, neles, o seu proprietário iniciar a sua atividade empresarial. É o prescrito no CIRS para a afetação de quaisquer bens do património particular à atividade empresarial e profissional exercida em nome individual, enquadrando-se, aqui, bens móveis e imóveis.

Dir-se-á que esta afetação, dos bens imóveis, opera nas atividades de alojamento local, mas também nas de arrendamento, aqui tratadas, assim como nas de loteamentos, construção ou reconstrução com o intuito da venda, na mudança de enquadramento da categoria F para a categoria B, em suma e interpretando o pensamento do legislador fiscal, sempre que e a partir do momento em que a atividade se inicia e desenvolve no imóvel.

Referir, também, que esta obrigatoriedade ocorre, existindo contabilidade organizada, registando-se o imóvel no Ativo da empresa.

4.2 Enquadramento Fiscal do Arrendamento Urbano

A locação de bens imóveis, arrendamento, tem no Código Civil a sua definição e limite temporal, nos artigos 1022.º e seguintes:

- No artigo 1022.º podemos ler que a locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar a outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.

- No artigo 1023.º distingue-se a locação de bens móveis, aluguer, dos imóveis, arrendamento.
- No artigo 1025.º lemos dos limites temporais do contrato de locação prescrevendo o legislador o limite de 30 anos, ainda que estipulado por tempo superior ou perpétuo.

O legislador fiscal regula, enquadrando o rendimento das rendas recebidas como rendimentos prediais.

O CIRS enquadra, considerando rendimentos prediais as rendas de prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares (cfr. artigo 8.º, n 1 do CIRS).

Os rendimentos prediais, correspondentes à categoria F, podem integrar-se na categoria B seja pelo poder de atração desta seja pela opção permitida ao contribuinte.

Esta opção, da tributação pela categoria B, surgiu na Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro, a chamada “Lei da Reforma do IRS”.

Podemos ler no artigo 8.º do CIRS:

1 - 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.

Assim, podemos, enquanto sujeitos passivos optar pela tributação na categoria B e não na categoria F.

Pereira (2018) refere que o enquadramento na categoria B pode também ocorrer por força da atração que esta tem relativamente a rendimentos que em princípio seriam tributados noutras categorias.

Em relação à tributação na categoria F de IRS segue esta o regulamentado no artigo 41.º do CIRS no que respeita a deduções:

1 - Aos rendimentos brutos referidos no artigo 8.º deduzem-se, relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como do adicional ao imposto municipal sobre imóveis.

2 - No caso de fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, são dedutíveis, relativamente a cada fração ou parte de fração, outros encargos que, nos termos da lei, o condómino deva obrigatoriamente suportar e que sejam efetivamente pagos pelo sujeito passivo.

3 - Caso o sujeito passivo detenha mais do que uma fração autónoma do mesmo prédio em regime de propriedade horizontal, os encargos referidos no número anterior são imputados de acordo com a permissão atribuída a cada fração ou parte de fração no título constitutivo da propriedade horizontal.

4 - Caso o sujeito passivo arrende parte de prédio suscetível de utilização independente, os encargos referidos no número anterior são imputados de acordo com o respetivo valor patrimonial tributário ou, na falta deste, na proporção da área utilizável de tal parte na área total utilizável do prédio.

5 - O imposto municipal sobre imóveis e o imposto do selo, pagos em determinado ano, apenas são dedutíveis quando respeitem a prédio ou parte de prédio cujo rendimento seja objeto de tributação nesse ano fiscal.

6 - Na sublocação, a diferença entre a renda recebida pelo sublocador e a renda paga por este não beneficia de qualquer dedução.

7 - Podem ainda ser deduzidos gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que entretanto o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento.

8 - Os gastos referidos nos números anteriores devem ser documentalmente comprovados.

Comparando as diferenças de regimes entre o AL e o AU podemos constatar que o legislador fiscal onera com maior carga fiscal a exploração de imóveis com a sua rentabilização através de contratos de arrendamento. Se num os coeficientes permitem a automática dedução de gastos, por via da desconsideração de rendimentos, noutra, o arrendamento, as deduções são bastantes limitadas, como resulta da leitura do artigo 41.º CIRS, e consideram-se por inteiro, após as deduções, os montantes pagos como renda para determinação da matéria coletável.

Como adiante veremos surgem outras formas de aliviar a carga fiscal nos contratos de arrendamento, que não apenas a da opção pela categoria B, esta na eventualidade de conseguir uma taxa mais baixa que a praticada na categoria F de acordo com os rendimentos declarados.

4.3 Posição da Autoridade Tributária e Aduaneira

A Lei n.º 82-E/2014, de 31 de setembro, reformando o CIRS, regulou no sentido de existir a possibilidade de os sujeitos passivos de IRS optarem pela tributação dos rendimentos prediais de acordo com as regras e termos aplicáveis aos rendimentos empresariais e profissionais, a denominada Categoria B.

Acresce, o que promoveu alguma controvérsia, que a atividade de exploração de Alojamento Local⁷ também é enquadrada como uma atividade empresarial.

Assim, a Autoridade Tributária e Aduaneira, divulgou o entendimento, sancionado por despacho da Senhora Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira, de 2015-06-16, no que considera ser o correto enquadramento jurídico-tributário destas atividades⁸.

Em relação aos rendimentos prediais, a Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro, incluiu a atividade de arrendamento na lista de atividades comerciais geradoras de rendimentos empresariais e profissionais (cfr. Artigo 4.º, n.º 1, al. n9 do CIRS). Foi estabelecida, assim, a opção de tributação dos rendimentos prediais de acordo com os termos e regras da Categoria B de IRS.

Esta escolha seria exercida na declaração de início de atividade, ou na de alterações, apresentada nos termos e prazos previstos no CIRS (artigo 112.º, n.º 1).

Sendo o enquadramento no regime simplificado, o rendimento tributável dos sujeitos passivos obtém-se pela aplicação do coeficiente 0,95 sobre o resultado positivo dos rendimentos prediais, apurado o rendimento líquido da categoria F, nos termos do artigo 41.º do CIRS.

Os rendimentos estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, quando pagos ou colocados à disposição por entidades que disponham, ou devam dispor, de contabilidade organizada, (cfr. artigo 101.º, n.º 1, al. e) e n.º 9, do CIRS), podendo ocorrer a dispensa para os sujeitos passivos

⁷ Decreto-Lei n.º 128/2014, de 28 de agosto, alterada pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril

⁸ Ofício Circulado N.º 20.180

que prevejam auferir um montante anual, ilíquido, nesta categoria, abaixo de 10.000,00 euros (cfr. artigo 101.º-B, n.º 1, al. a) do CIRS).

A dedução dos prejuízos fiscais apurados em períodos anteriores àquela em que se inicia a aplicação do regime simplificado, se esse o enquadramento dos sujeitos passivos, opera de acordo com o prescrito no artigo 55.º, n.º 4 do CIRS.

No caso da sujeição pelo enquadramento no regime da contabilidade organizada o rendimento tributável é determinado de acordo com as regras e termos do CIRC, com as necessárias adaptações, podendo os sujeitos passivos reportar o eventual resultado líquido negativo por um período de 12 anos após a sua verificação.

Na questão dos imóveis, objeto de arrendamento, se a opção for a da tributação dos rendimentos prediais nos termos e regras da categoria B, existe a obrigatoriedade, por parte dos sujeitos passivos, com a consequente abertura da atividade de arrendamento, da necessidade de todos estarem afetos à atividade.

Em relação ao Alojamento Local, enquadrados que são os estabelecimentos que não preencham os requisitos para a sua consideração nos termos do regime jurídico da instalação, exploração e instalação dos empreendimentos turísticos, devem aqueles revestir, opcionalmente, as modalidades de moradia, apartamento ou estabelecimentos de hospedagem sendo que os últimos, se preenchidos os requisitos legais, poderão utilizar a denominação de *hostel*.

A exploração da atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local é enquadrada na categoria B quanto aos rendimentos, empresariais.

Enquadrando, exemplificando, as situações-tipo, a saber, são três:

- O proprietário do estabelecimento de alojamento local é o próprio titular da exploração e os seus rendimentos são tributados de acordo com os termos e as regras da categoria B.
- O proprietário do estabelecimento de alojamento local é pessoa distinta do titular da exploração e os seus rendimentos são tributados de acordo com os termos e regras da categoria B, sendo essa a opção, ou de acordo com as regras e termos da categoria F. Os rendimentos do titular da exploração são tributados na categoria B.
- O proprietário do estabelecimento de alojamento local é, de início, o titular da exploração e, nesse âmbito, cede a exploração a outro titular. O cedente é tributado de acordo com os termos e regras da categoria B e o cessionário, agora o titular da exploração, na categoria B.

O rendimento tributável das atividades de exploração de alojamento local, no caso dos sujeitos passivos enquadrados no regime simplificado, obtém-se pela aplicação do coeficiente de 0,15, aplicável às atividades hoteleiras e similares, ou 0,35, no caso de estarmos perante a exploração nas modalidades de moradia ou apartamento (cfr. artigo 31.º do CIRS).

No caso de os sujeitos passivos estarem enquadrados no regime de contabilidade organizada o rendimento tributável é apurado nos termos e regras do CIRC, com as necessárias adaptações.

Sendo o titular da exploração titular do direito de propriedade sobre os imóveis onde exerce a atividade de alojamento local devem os mesmos estar afetos à atividade.

5. ARRENDAMENTO URBANO

O arrendamento urbano tem no NRAU⁹ o diploma regulador, em termos civis, e no EBF¹⁰, fiscalmente, alguns benefícios que importa referir e analisar. Quanto ao IRS, sobre o qual nos debruçamos principalmente neste trabalho, existem diferentes abordagens, como de seguida abordaremos.

Examinando o EBF, encontramos no seu artigo 46.º a seguinte enunciação relativa à isenção de IMI, no seu número 3:

- Ficam igualmente isentos, nos termos do n.º 5, os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições referidas na parte final do n.º 1, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.

No que respeita ao IRS, podemos ler no artigo 71.º, número 4:

São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação.

No número 7:

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: *(Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6.)*

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.

Ainda no mesmo artigo, podemos ler, no número 27:

Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS, os

⁹ Lei N.º 6/2006, de 27 de fevereiro

¹⁰ Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho (republicado pelo Decreto-Lei n.º 108/2008 de 26 de junho)

rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

28 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

29 - Em tudo o que não esteja previsto nos nos 27 e 28 aplica-se o regime constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as necessárias adaptações. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

30 - A isenção prevista nos n.os 27 e 28 depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

O legislador, mais uma vez, a nosso ver bem, discrimina os rendimentos consoante a sua origem, incentivando, com benefícios fiscais, o arrendamento acessível, a par da reabilitação urbana, essenciais para uma adequada regulação do mercado de arrendamento, usando, mais uma vez, também, a extrafiscalidade dos impostos.

5.1 Incentivos ou desincentivos fiscais ao mercado de Arrendamento

O Legislador considerou, e ainda considera, o rendimento predial como apetecível para tributar e demonstrativo de capacidade contributiva por parte de quem o obtém. Só assim se justificam as taxas aplicadas. O esforço fiscal exigido ao Locador, além das obrigações civis que advêm do contrato de arrendamento (por exemplo: reparações, IMI, obras de manutenção, seguros, etc.), desincentiva e enfraquece o mercado de arrendamento urbano de longa duração, pese embora a evolução nos valores das rendas praticados, principalmente nas cidades de Lisboa e Porto, altamente apetecíveis mas desencorajadores de contratos de grande duração precisamente pela expectativa de evolução positiva ou negativa dos valores praticados.

Já em relação ao inquilino resulta a possibilidade de dedução no IRS. A dedução pode chegar a €502 ou €800, dependendo do escalão em que o contribuinte se insira.

É imperativo que se trate de habitação própria e permanente para se poder obter esta dedução.

A discriminação que o legislador faz em relação aos diversos tipos de arrendamento urbano, seja pela sua forma, natureza/conteúdo, duração, subjetividade, revela da pertinência de “tratar de maneira diferente o que é diferente e de maneira igual o que é igual”, enunciação tão querida no Direito.

Neste capítulo iremos abordar diversas modalidades de arrendamento urbano, distintas entre si, onde o legislador, discriminando, tenta uma tributação adequada e justa. Seja pela promoção de contratos de longa duração, de benefícios ao investimento ou de proteção aos inquilinos de baixos recursos, o legislador fiscal pretende, com os impostos, promover um mercado habitacional mais equilibrado e estável, por via do arrendamento.

Olhemos para alguns exemplos:

5.2 Arrendamento de espaços comerciais

A locação de bens imóveis está isenta de IVA se cumpridos os pressupostos da alínea 29) do artigo 9.º do CIVA.

Tem sido entendido pela AT¹¹, e que só recentemente começou a mudar, ser suscetível de isenção a locação de “paredes nuas”, e só, não se considerando/equacionando a hipótese de poderem existir determinados equipamentos e móveis que, apesar de deles estar o imóvel dotado, não serem suscetíveis de gerar qualquer atividade económica, comercial, industrial ou de serviços.

O conceito de locação passiva é hoje mais amplo, conforme informação vinculativa n.º 19426, sancionada por despacho de 28-01-2021, que reforçou a “elasticidade” do conceito de “paredes nuas” já vista anteriormente por parte da AT noutras informações vinculativas, mas não assumida como aqui (n.º 15050 de 02-09-2019; n.º 15479 de 06-06-2019).

Assim, também a existência de aptidão comercial, industrial ou de serviços não é, por si só, geradora de tributos. A tributação deve assentar, também aqui, na capacidade contributiva do sujeito passivo.

Hoje, é entendimento por parte da Autoridade Tributária, a locação é isenta pese embora a existência de equipamentos e móveis e só não ocorresse se se desenvolver uma qualquer

¹¹ Vide mais em: <https://www.occ.pt/pt/noticias/iva-arrendamento-de-espacos-comerciais/>

atividade económica geradora de rendimento. O exercício de atividades tributáveis é a “regra” que consubstancia a tributação em sede de IVA (23%).

A isenção opera pela mera colocação do imóvel à disposição do locatário, com a retribuição devida (renda), não existindo qualquer prestação de serviço associada nem alguma intervenção que resulte na existência de valor acrescentado significativo.

Não ocorrendo, também, a prestação de serviços como limpeza e manutenção, fornecimento de água, luz ou internet, etc, não estamos perante a perda de isenção de IVA, que ocorrerá.

Finalizando esta nota acerca da locação de espaços comerciais, uma breve referência à locação de espaços em centros comerciais que, porque neles inseridos e por isso deles beneficiando, é tributada em sede de IVA sem possibilidade de recorrer à isenção do artigo 9.º do CIVA.

5.3 Arrendamento de longa duração

Os benefícios fiscais decorrentes de contratos de arrendamento de longa duração resultam da Lei 119/2019 que prescreve taxas mais favoráveis consoante a duração dos contratos, como a seguir se apresenta:¹²

Artigo 72.º Taxas especiais

1 - São tributados à taxa autónoma de 28 %:

c) O saldo positivo entre as mais-valias e menos-valias, resultante das operações previstas nas alíneas b), c), e), f), g) e h) do n.º 1 do artigo 10.º;

d) Os rendimentos de capitais, tal como são definidos no artigo 5.º, quando não sujeitos a retenção na fonte, nos termos do artigo anterior;

e) Os rendimentos prediais, incluindo os referidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 8.º (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

2 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a dois anos e inferior a cinco anos, é aplicada uma redução de dois pontos percentuais da respetiva taxa autónoma; e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de dois pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais. (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

3 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação

¹² Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro consultado em 12-05-2020

permanente celebrados com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a dez anos, é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais da respetiva taxa autónoma; e por cada renovação com igual duração, é aplicada uma redução de cinco pontos percentuais até ao limite de catorze pontos percentuais. (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

4 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a dez anos e inferior a vinte anos, é aplicada uma redução de catorze pontos percentuais da respetiva taxa autónoma. (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

5 - Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a vinte anos, bem como aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura (DHD), na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 18 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma. (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

Como constatamos, o legislador beneficia contratos de arrendamento de longa duração respeitando a injunção constitucional da promoção do direito à habitação e do estímulo a políticas que ajudem à proteção da habitação própria e permanente como uma condição de benefício, protegida pela legislação, permitindo ao cidadão planear a sua vida com maior segurança e aos senhorios obterem, também, maiores benefícios fiscais.

Esta recente alteração trará, certamente, melhorias no mercado de arrendamento e, mais uma vez, estamos perante uma demonstração clara da extrafiscalidade dos impostos.

Como tem sido noticiado, os resultados destas alterações já se refletem no número de contratos de arrendamento de longa duração.¹³

São os senhorios incentivados a celebrar contratos de duração mais duradoura com este benefício e os inquilinos sentem, porque protegidos pela Lei, mais segurança no acesso à habitação.

5.4 Arrendamento acessível

O Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio e que entrou em vigor a 1 de julho criou o Programa de Arrendamento Acessível (PAA) que permite o acesso, de senhorios e arrendatários, a

¹³ <https://supercasa.pt/arrendamento-contratos-de-longa-duracao-triplicam-numeros-do-governo/n143>
visualizado em 11-11-2021

condições especiais no que concerne a benefícios fiscais, para os primeiros, e a preços mais baixos, para os segundos.

Para a análise que aqui fazemos, a da tributação do arrendamento, importa referir as isenções de IRS e IRC que advêm de um arrendamento feito através da plataforma que serve o PAA, para os senhorios. Para um contrato ser abrangido pelo PAA deve cumprir determinados requisitos.

O preço da renda, nestes contratos, situa-se, obrigatoriamente, 20% abaixo do valor de referência, calculado com base em fatores como: a área de alojamento; mediana dos preços de acordo com o apurado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE); tipologia; eficiência energética; existência de lugares de estacionamento; equipamento e mobiliário; existência de elevadores, etc).

Os contratos celebrados ao abrigo do PAA têm a duração mínima de 5 anos, sendo possível reduzir a sua duração a 9 meses se a residência se destinar a estudantes do ensino superior.

Podem ser arrendadas habitações e partes de habitações, com serventia de cozinha e instalações sanitárias. O seguro é obrigatório, havendo isenção para estudantes ou formandos dependentes (com fiador) e para os senhorios se todos os arrendatários forem estudantes ou formandos dependentes.

O tratamento fiscal, de isenção da tributação pela aplicação do benefício, decorre da inscrição/registo no Portal das Finanças e da submissão na Plataforma do Arrendamento Acessível disponível através da ligação: <https://www.portaldahabitacao.pt/>

O Regime do PAA teve a sua criação pelo Decreto-Lei 68/2019 de 22 de maio e está regulado pelo Decreto-Lei 69/2020, pelas Portarias n.º 179/2019, 117/2019, 176/2019/; 17175/2019 e ainda pelo Decreto-Lei 81/2020.

Os imóveis submetidos ao PAA devem garantir condições de segurança, salubridade e conforto. Por fim, referir a possível redução da tributação em sede de IMI, de acordo com disposição camarária.¹⁴

5.5 Retenção na Fonte sobre Rendas

Podem as rendas pagas pelo locatário ao locador estar sujeitas a retenção na fonte?

¹⁴ Disponível em <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/arrendamento-acessivel> e consultado em 20-09-2021.

As rendas pagas pelo inquilino podem estar sujeitas a retenção na fonte em IRS ou IRC se ocorrerem as seguintes situações:

- Se o inquilino é trabalhador independente ou empresa, assim como o senhorio, há lugar a retenção na fonte em IRC à taxa de 25% (artigo 94.º, n.º 1, al. c) e n.º 4 do CIRC)
- Se o inquilino é trabalhador independente ou empresa com contabilidade organizada e o locador é um particular ocorre a retenção na fonte em IRS à taxa de 25% (art. 101.º, n.º 1, al. e) do CIRS)

Não há lugar a retenção na fonte se inquilino e senhorio forem ambos particulares sendo esta paga na totalidade e mensalmente ou se o inquilino for particular e o senhorio uma empresa ou trabalhador independente com contabilidade organizada.

Ocorrendo a retenção na fonte se estivermos na situação de o inquilino ser trabalhador independente com contabilidade organizada ou empresa e o locador um particular, pode existir dispensa de retenção na fonte de IRS sobre as rendas, se o locador não auferir anualmente acima de 12.500 euros em rendas, sendo que se este limite for ultrapassado a dispensa mantém-se se o rendimento anual global dentro da Categoria F se mantiver abaixo desse montante (art.º. 101.º-B, al. a) do CIRS e 53.º do CIVA).

6. ENGLOBAMENTO

O CIRS regula no sentido da escolha da possibilidade de optar pelo englobamento dos rendimentos:

Artigo 22.º **Englobamento**

1 - O rendimento coletável em IRS é o que resulta do englobamento dos rendimentos das várias categorias, auferidos em cada ano, depois de feitas as deduções e os abatimentos previstos nas secções seguintes.

3 - Não são englobados para efeitos da sua tributação:

a) Os rendimentos auferidos por sujeitos passivos não residentes em território português, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 13 e 14 do artigo 72.º; (*Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março*)

b) Os rendimentos referidos nos artigos 71.º e 72.º auferidos por residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento neles previsto.

A opção, possibilitada pelo legislador, do englobamento permite a tributação na Categoria B, e não na Categoria F dos rendimentos prediais.

Esta escolha possibilita alcançar taxas mais favoráveis se, pelo escalão que se ocupar, resultar uma taxa inferior àquela que se aplicaria na categoria F.

Hoje, com as recentes alterações legislativas, tratadas nesta dissertação, é necessário analisar a duração do contrato de arrendamento e a taxa aplicável, assim como o conjunto de rendimentos a englobar e qual o escalão que se irá ocupar.

Qual o sentido do englobamento obrigatório?

A origem, diversa, dos rendimentos deve, por isso, ser alvo de diferente tratamento. Se o rendimento obtido advém do trabalho, aqui da prestação de serviços, ou do capital ou, ainda, da exploração do arrendamento de imóveis, de forma não societária, a carga fiscal deve ser imposta de acordo com a capacidade contributiva do sujeito passivo.

O legislador, sensível a estas diferenças, estabeleceu formas distintas de tributar, discriminado.

O englobamento obrigatório pode criar situações de injustiça fiscal tributando o rendimento obtido pelo recebimento de rendas com taxas até agora aplicadas aos rendimentos da categoria B, proporcionais, por contrário às taxas de tributação autónoma aplicadas até agora.

Como já vimos o IRS não é um imposto unitário por não tributar os rendimentos líquidos do

sujeito passivo nos mesmos termos. Assim, fazendo distinção consoante a origem dos rendimentos, o IRS não aplica uma tributação unitária.

Existem duas vias de tributar, a saber, aplicando taxas de tributação especiais, liberatórias e autónomas, previstas nos artigos 71.º, 72.º e 73.º do CIRS, ou, aplicando, através do englobamento, uma única taxa, progressiva, das previstas no artigo 68.º do CIRS, sobre a totalidade dos rendimentos do sujeito passivo.

O Englobamento representa o momento em que, por opção do sujeito passivo, cessa a fase analítica, onde se diferenciava pela origem dos rendimentos, para a fase sintética, onde se aplica uma taxa a um rendimento global. É o que nos diz o artigo 22.º do CIRS.

Se o pensamento legislativo é o de discriminar de acordo com a origem dos rendimentos, sendo sensível à capacidade contributiva de cada um, essa também é a motivação para possibilitar a opção pelo englobamento, não distinguindo a origem do rendimento, permitindo a aplicação de quocientes, deduções, tributando todo o “bolo” como um único, contribuindo para uma tributação mais justa e adequada à capacidade contributiva de cada sujeito passivo, conforme injunção constitucional, dizem uns, mas também permitindo, dizem outros, o excessivo planeamento fiscal por via do acesso a taxas mais baixas aplicadas, por regra, a rendimentos de uma atividade, que não da exploração passiva de bens imobiliários.

Constatamos que o englobamento é uma possibilidade adequada e que funciona, até, nos dois sentidos. Se a opção pela categoria F, dos sujeitos passivos cujos rendimentos, à partida, seriam tributados na categoria B, pode resultar numa taxa mais favorável que as taxas progressivas desta última, também é verdade que os sujeitos passivos tributados, em princípio, na categoria B, optando pelo enquadramento na categoria F podem ser alvo de uma tributação mais baixa pela taxa de 28% que não seria a resultante do enquadramento na categoria de “origem”.

A este propósito importa referir que a proposta de Orçamento de Estado para 2022 previa o englobamento obrigatório das mais-valias mobiliárias para sujeitos passivos que obtivessem rendimentos acima de determinado montante, aplicando-se a taxa de 48% ao invés da de 28%. Previa-se, assim, uma arrecadação de receita considerável e uma tributação mais adequada à capacidade contributiva demonstrada por estes sujeitos passivos.

Não se prevê que seja esse o caminho e as mais recentes notícias apontam no sentido de que o governo, entretanto eleito, vai desistir dessa medida continuando a permitir tributações autónomas das mais-valias mobiliárias, dos rendimentos prediais e dos empresariais.

7. O IRS E AS MAIS-VALIAS

Hoje, em 2021, o OE (aprovado pela Lei n. º75-B/2020 de 31 de dezembro) eliminou as mais-valias geradas pela transferência de bens imóveis da esfera pessoal para a empresarial do sujeito passivo, e vice-versa. Assim, o apuro das mais-valias, e sua tributação, ocorrerá aquando da transmissão a terceiros.

Era, até ao OE de 2021, calculada a mais-valia imobiliária no momento da afetação do imóvel, ou a mais-valia relativamente a quaisquer bens, e no momento da desafetação e retorno/transferência ao património particular dos empresários.

O CIRS prescreve, hoje, criando a exceção para a afetação dos bens imóveis à atividade empresarial e profissional e na transferência dos imóveis para o património particular do empresário criando, assim, a tão pedida, e justa, acrescentamos, neutralidade fiscal para a passagem de imóveis pela esfera empresarial.

O legislador, cumprindo a injunção constitucional, promove assim a atividade económica.

Também no valor de aquisição do imóvel o OE 2021 trouxe alterações. Assim, o valor de aquisição corresponde ao valor à data da aquisição pelo sujeito passivo, na sua esfera particular, e não ao valor correspondente ao valor de mercado à data da afetação que servia, antes, também para calcular a mais-valia no momento em que o imóvel fosse transferido para a esfera particular.

O legislador optou pela neutralidade fiscal na afetação e na transferência para a esfera particular dos imóveis, considerando na afetação o valor de aquisição, no registo na categoria B.

O OE de 2021 prescreveu no sentido da exclusão no cálculo das mais-valias determinadas no âmbito da categoria B a transferência para o património particular dos empresários de qualquer imóvel, independentemente da afetação e ainda da hipótese de ter sido afeto à atividade saindo da esfera particular do empresário e fazendo o percurso inverso agora ou de ter sido adquirido para o património empresarial ou de ter sido construído com esse mesmo propósito.

Quis, o legislador, acautelar para o contribuinte no sentido da não tributação num momento particular de dificuldades económicas para todos aqueles que anteriormente tinham investido numa atividade que prometia um retorno convidativo e que se previa de crescimento sustentado. Assim não sucedeu e a atividade de exploração de Alojamento Local, nas suas várias

modalidades, sofreu um revés enorme tendo o número de dormidas decaído enormemente conforme podemos aferir no quadro que se segue¹⁵:

Figura 2 - Dados do Alojamento Local

Período de referência dos dados (1)	Local de residência (Portugal, Estrangeiro) (2)	Hóspedes (N.º) nos estabelecimentos de alojamento turístico por Local de residência (Portugal, Estrangeiro); Mensal	
		Localização geográfica	
		Portugal	
		N.º	
Maio de 2021	Total	989 287	
	Portugal	707 435	
	Estrangeiro	281 852	
Abril de 2021	Total	451 355	
	Portugal	366 247	
	Estrangeiro	85 108	
Março de 2021	Total	279 660	
	Portugal	233 010	
	Estrangeiro	46 650	
Fevereiro de 2021	Total	205 836	
	Portugal	174 439	
	Estrangeiro	31 397	
Janeiro de 2021	Total	300 770	
	Portugal	225 858	
	Estrangeiro	74 912	

Hóspedes (N.º) nos estabelecimentos de alojamento turístico por Local de residência (Portugal, Estrangeiro); Mensal - INE, Inquérito à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos

Nota(s):

(1) Janeiro 2021 - Abril 2021 - dados provisórios; Maio 2021 - dados preliminares.

(2) Alojamento local com 10 ou mais camas.

A tributação das mais-valias imobiliárias tem suscitado acesas discussões e polémicas. O tratamento diferenciador dado pelo legislador no cálculo das mais valias, se tributadas na categoria B ou G, tem gerado a discussão acerca da interpretação da capacidade contributiva de uns e outros.

Os coeficientes aplicados, distintos, revelam do pensamento legislativo. Vejamos:

- se tributadas pelas regras da categoria B as mais valias são calculadas aplicando o coeficiente de 95%
- se calculadas de acordo com a categoria G é considerado 50% do valor apurado

Aqui o legislador demonstra a discriminação que faz em relação aos incrementos patrimoniais advindos da atividade da exploração de prestações de serviços daqueles que resultam da esfera particular dos sujeitos passivos.

¹⁵ Vide mais em :

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0010416&contexto=bd&seITab=tab2. Consultado no dia 8 de julho de 2021

Vejamos o prescrito no CIRS:

Artigo 9.º
Rendimentos da categoria G

1 - Constituem incrementos patrimoniais, desde que não considerados rendimentos de outras categorias:

a) As mais-valias, tal como definidas no artigo seguinte;

Artigo 10.º
Mais-valias

1 - Constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de:
(...)

Afetação de quaisquer bens do património particular, com exceção dos bens imóveis, a atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo seu proprietário. *(Aditado pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

Artigo 43.º
Mais-valias

1 - O valor dos rendimentos qualificados como mais-valias é o correspondente ao saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano, determinadas nos termos dos artigos seguintes.

2 - O saldo referido no número anterior, respeitante às transmissões efetuadas por residentes previstas nas alíneas a), c), d) e i) do n.º 1 do artigo 10.º, positivo ou negativo, é : *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

a) Integralmente considerado nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, quando os imóveis tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas, quando o valor total do apoio concedido para aquisição ou para realização de obras seja de valor superior a 30 % do valor patrimonial tributário do imóvel para efeitos de IMI e estes sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre a data da sua aquisição, da assinatura da declaração comprovativa da receção da obra ou do pagamento da última despesa relativa ao apoio não reembolsável que, nos termos legais ou regulamentares, não estejam sujeitos a ónus ou regimes especiais que limitem ou condicionem a respetiva alienação; *(Redação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)*

b) Apenas considerado em 50 % do seu valor, nos restantes casos. *(Redação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)*

O artigo 31.º do CIRS prescreve, na consideração da mais-valias, o coeficiente a aplicar se resultantes de rendimentos da categoria B:

d) 0,95 aos rendimentos provenientes de contratos que tenham por objeto a cessão ou utilização temporária da propriedade intelectual ou industrial ou a prestação de informações respeitantes a uma experiência adquirida no setor industrial, comercial ou científico, aos rendimentos de capitais imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, ao resultado positivo de rendimentos prediais, ao saldo positivo das mais e menos-valias e aos restantes incrementos patrimoniais;

Se anteriormente o valor de aquisição era calculado e atualizado aquando da afetação do imóvel à atividade empresarial de exploração de alojamento local com as recentes alterações é considerado o valor de aquisição aquando da aquisição do imóvel pelo proprietário, conforme artigo 47.º do CIRS:

No caso de transferência para o património particular do titular de rendimentos da categoria B de quaisquer bens, afetos à atividade empresarial e profissional, considera-se valor de aquisição o valor de mercado à data da transferência, com exceção dos bens imóveis em que o valor de aquisição corresponde ao valor do bem à data em que este foi adquirido pelo sujeito passivo, de acordo com as regras previstas nos artigos 45.º ou 46.º, consoante o caso.¹⁶

Aquando da desafetação do imóvel da atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local também não há cálculo de mais valias imobiliárias.

Consegue-se, assim, a neutralidade fiscal em relação à passagem do imóvel da esfera privada para a esfera empresarial e desta novamente para a privada, como já visto no artigo 10.º do CIRS.

Importa referir que, de acordo com o número 16 do artigo 10.º do CIRS, a alienação de património imobiliário antes afeto a atividade empresarial é tributada de acordo com as regras da categoria B se não tiverem decorridos três anos desde o seu regresso à esfera particular do sujeito passivo, o que implica a consideração da totalidade do valor de realização, contrariamente ao que ocorre na categoria G.

Em relação às questões práticas/declarativas do enquadramento a que o sujeito passivo pretenda aderir orçamento de Estado de 2021 criou um regime transitório. O sujeito passivo pode optar

¹⁶ Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)

pela tributação de acordo com as regras do regime anterior quanto ao apuramento de mais-valias e menos-valias ou então ser tributado pelo novo regime de tributação.

Dever-se-ão tratar caso a caso estas alterações e alcançar, por um ou outro regime, o tratamento fiscal menos oneroso.

O legislador impõe obrigações declarativas e deve o sujeito passivo indicar a escolha do enquadramento que pretende, de acordo com o regulado no artigo 57.º do CIRS, vinculando-o assim para os anos seguintes e permitindo à Autoridade Tributária recolher informação relativa a imóveis que estejam afetos à atividade empresarial, mas cuja afetação seja ainda do desconhecimento da administração tributária.

Mais uma vez, surgem medidas fiscais que resultam no estímulo da atividade económica e no incentivo para a criação de empresas, conforme prescrito constitucionalmente.

8. JURISPRUDÊNCIA

Algumas decisões, no âmbito do arrendamento e da prestação de serviços, têm surgido fruto de litígios.

De seguida abordaremos dois casos, sendo no primeiro a questão discutida o enquadramento fiscal dos rendimentos obtidos, se na categoria B ou na categoria F, e no segundo uma questão relativa aos benefícios fiscais resultantes de contratos de arrendamento ao abrigo dos FIIAH.

8.1 Decisão Arbitral proferida no Processo n.º 289/2017-T

Neste pedido a Requerente alega que os seus rendimentos devem ser enquadrados na Categoria B do IRS e a AT considera que se trata de rendimentos enquadráveis na Categoria F.

Como escreveu Rui Duarte Morais, citado pela arbitra no Processo em apreço,

[a] lei considera tributáveis nesta categoria (categoria B) rendimentos de diferente natureza- os quais, se considerados autonomamente, seriam inseríveis noutras categorias- obtidos em conexão com o exercício de uma atividade empresarial ou profissional. Temos assim que são tributados nesta categoria, entre outros, rendimentos prediais, de capitais e mais-valias, quando obtidos em conexão com atividades de natureza empresarial ou profissional.¹⁷

Antes, tal como referido pela Árbitra, é sempre importante e contextualizador relembrar que o legislador se preocupou, no artigo 59.º da LGT, da relação tributária, em afirmar que «Presumem-se verdadeiras e de boa-fé as declarações dos contribuintes apresentadas nos termos previstos na lei (...)».

Ainda, como citado na decisão, José Guilherme Xavier de Basto «Ponto muito importante a pôr em relevo e que constitui aliás uma característica especial desta categoria é o do seu “carácter predominante” relativamente aos rendimentos de qualquer outra categoria»¹⁸.

In casu, os rendimentos resultam da exploração turística, a atividade da Requerente. Não pode haver tributação na Categoria F, ao contrário do defendido pela Autoridade Tributária afirmando esta que imóvel é disponibilizado de forma passiva pela Requerente.

Interessa, aqui, analisando este acórdão, ir, como nele, apurar o conceito de atividade, à luz da Lei fiscal.

¹⁷ Morais, R. D. (2008). *Sobre o IRS* (p. 86). Coimbra: Almedina.

¹⁸ Xavier de Basto, J. G. (2007). *Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos* (p. 169). Coimbra: Almedina.

Como já vimos nesta dissertação, o enquadramento fiscal da atividade de exploração de alojamento local é feito de acordo com três situações tipo, conforme também apresentadas nesta decisão:

O proprietário do estabelecimento de alojamento local é o próprio titular da exploração e os rendimentos são tributados na Categoria B;

O proprietário do estabelecimento de alojamento local não é o titular da exploração e é tributado na Categoria F, **salvo opção pela Categoria B**, sendo o titular da exploração tributado na Categoria B;

O proprietário do estabelecimento de alojamento local é inicialmente o titular da exploração e nesse âmbito cede a exploração a um terceiro. O cedente, proprietário e titular da exploração é tributado na Categoria B e o cessionário, agora o titular da exploração, é também tributado na Categoria B.

Nesta decisão arbitral foi analisada a relevância económica dos contratos em apreço, o benefício e risco a eles inerentes, por parte do proprietário/cedente e do cessionário/locatário.

Sendo, in casu, os contratos celebrados considerados atípicos, teremos de os enquadrar de acordo com o seu conteúdo, a sua substância e não a sua forma, porque esta não o vincula a uma qualquer categorização.

O CAAD, aqui e mais uma vez, interpreta a Lei Fiscal no sentido da relevância económica de determinada situação e na capacidade contributiva que daí advém, enquadrando-a com a justiça possível e adequada. Pois é o que se decide aqui, apontando à Administração Tributária uma visão demasiado estrita da lei e um entendimento contraditório em relação a situações que pela sua natureza em tudo se assemelham.

Não pode, a Administração Tributária, sob pena de violação do princípio da colaboração, tal como dito pelo Árbitro, atuar de modo oposto às informações que presta ao contribuinte. Nem decidir, violando o princípio da igualdade, de forma diversa em situações em tudo semelhantes. Assim foi decidido, tendo a Autoridade Tributária e Aduaneira perdido, mais uma vez, em sede de Tribunal Arbitral por errada e contraditória interpretação da Lei Fiscal.

8.2 Decisão Arbitral proferida no Processo 418/2020-T

Apresentado, no âmbito deste Processo, Pedido de Pronúncia Arbitral com vista à obtenção da declaração de ilegalidade dos atos de liquidação de IMT e IS, e ainda da condenação da AT ao

reembolso do imposto indevidamente pago e juros indemnizatórios, pronunciou-se o Tribunal. In casu, a AT liquidou oficiosamente, entendimento do Tribunal e contrário à da requerente que alegava liquidações adicionais, imposto de selo e sobre as transmissões onerosas de imóveis, correspondentes ao ato de transferência de um prédio do património de um FIIAH, liquidado, para uma sociedade, à data a sua única participante.

Aquando da aquisição do imóvel pelo FIIAH beneficiou este da isenção prevista no regime fiscal para estes. Assim, dizia-nos o normativo que ficavam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente.

Ainda, ditava o normativo da isenção de imposto do selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorressem por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício da opção de compra previsto no mesmo diploma.

Em 2013, com a aprovação da Lei n.º 83-C/2013 (Lei do OE para 2014) foram aditados ao artigo 8.º do regime fiscal dos FIIAH os pressupostos para operar a caducidade da isenção. Foi estabelecido que a isenção caducasse se os imóveis não fossem alvo de contratos de arrendamento nos 3 anos seguintes à sua aquisição pelo Fundo, implicando que o sujeito passivo deveria comunicar esse facto à AT, solicitando a liquidação do imposto.

No caso de alienação dos imóveis, e antes dela, o sujeito passivo deveria pedir, igualmente, a liquidação do imposto antes do ato.

Decorrente destas alterações legislativas considerou a AT estarmos perante a caducidade da isenção e por conseguinte liquidou, neste caso, IMT e IS referentes à alienação do prédio.

Pronunciou-se o Tribunal Arbitral no sentido do entendimento já antes revelado pelo Tribunal Constitucional, no Acórdão proferido no âmbito do processo n.º 175/2018, considerando a extinção da isenção incompatível com a proibição presente no artigo 103.º da CRP.

Mais se disse, nesta decisão arbitral, que os benefícios fiscais aplicáveis aos FIIAH tiveram na sua origem a motivação e o ensejo de atrair investimento imobiliário, privado, cujo objetivo é o de obter rendimento no mercado do arrendamento habitacional e que estes, os investidores, devem ter a garantia, a certeza e a segurança jurídica, necessárias para planearem e executarem as suas operações.

Comentando:

Decidindo-se, pela ilegalidade das liquidações e pela condenação da AT à restituição do imposto indevidamente pago e aos correspondentes juros indemnizatórios, reforçou-se, mais uma vez, o pensamento e espírito legislativo, porque interpretado e aplicado, no sentido da proteção da atividade económica, com a segurança jurídica que se impõe, acautelando, mais uma vez, o direito ao acesso à habitação, usando medidas fiscais que o promovam e estimulem, retirando dos impostos e sua aplicação mais que financiamento para o Estado e fazendo deles um instrumento de proteção social, deitando mão à extrafiscalidade dos impostos, conceito grato a qualquer fiscalista.

9. CONCLUSÕES

Discute-se a discriminação que o legislador faz em relação às mais-valias imobiliárias, tributando-as diferentemente consoante se trate de provenientes de ganhos empresariais ou da simples alienação onerosa. A tributação das mais-valias pela categoria B não tecnicamente uma mais-valia, pressupõe maior capacidade contributiva e pela categoria G pressupõe menor capacidade contributiva, deduz-se.

Assim não será em muitos casos onde o proprietário que não empresário obtém dos imóveis elevados rendimentos não os afetando a qualquer atividade empresarial, mas comprando-os e vendendo, que não de forma empresarial, comercial ou societária, conseguindo consideráveis lucros que sendo considerados mais-valias são alvo de tributação na categoria G e não B.

Os incrementos patrimoniais merecem um tratamento mais cuidado por parte do legislador que assim conseguirá acautelá-los, evitando, a realidade vivida, onde o proprietário de bens imobiliários, até por desconhecimento da lei, e aquando do início da atividade de exploração de Alojamento Local, não declara a afetação dos imóveis à atividade, nas finanças, o que não implica qualquer sanção visto a AT não dispor de meios para efetivamente fiscalizar esta situação.

Se tributar e agradar é uma impossibilidade do legislador não é menos verdade que a noção de que os impostos são injustos ou desadequados conduz muitas vezes o contribuinte por caminhos menos honestos e porventura lesivos, primeiro para o Estado, todos nós, e depois para o próprio, um de nós.

Em suma, o legislador tem feito progressos significativos, acompanhando a evolução social, aproximando a tributação, em todas as suas dimensões (incidência; taxas; isenções; sujeições; etc), da real capacidade contributiva de cada um, pessoa individual ou coletiva. Não obstante, há realidades, como é exemplo a atividade de exploração de Alojamento Local, em que a tributação é atenuada, suavizada, criando-se fenómenos de Não-Tributação, aliciantes para muitos, de discutível reduzida capacidade contributiva. Ao invés, encontramos realidades, como o arrendamento urbano, onde as elevadas taxas e a legislação civil oneram em demasia, sobrecarregando o proprietário com pesados encargos e elevadas taxas. Tem-se evoluído, é certo, mais por força das políticas de habitação, usando a extrafiscalidade dos impostos como via para alterar e regular o mercado habitacional das nossas cidades. Hoje, discutindo-se o englobamento obrigatório dos rendimentos de categoria B e F, segue-se a pretensão de tributar com adequação e equidade, garantindo a não discriminação e impondo limites ao planeamento fiscal que muitas vezes contribui para a elisão fiscal, lícita, mas lesiva dos interesses coletivos.

Futuramente, parece-nos, o caminho deverá ser outro, o da discriminação consoante a proveniência dos rendimentos. Se o mercado de arrendamento tem sido terreno fértil para o investimento estrangeiro não é menos verdade que também a atividade de exploração de alojamento local o tem sido.

Distingue-se, uma de outra, pela implicação ao nível das políticas de habitação. Dever-se-á incentivar, recorrendo à fiscalidade, o arrendamento urbano a custos acessíveis, tributando menos onerosamente os contratos de longa duração, como atrás vimos e tem sido política governativa.

A discriminação torna-se a ferramenta legislativa para promover o acesso à habitação, com os correspondentes benefícios fiscais para locadores e locatários.

O englobamento deve continuar a ser uma possibilidade e não uma obrigação, garantindo assim a apetência que o mercado de arrendamento tem demonstrado para atrair investimento estrangeiro que nele vê uma possibilidade de obter rendimentos, adotando uma posição passiva e de não envolvimento empresarial.

Com a entrega da proposta de OE para 2022, entretanto chumbada, mas novamente em vias de ser aprovada, podemos antecipar algumas alterações que, eventualmente, possam vir a ocorrer, nomeadamente no que concerne ao englobamento obrigatório dos rendimentos prediais, de capitais e do trabalho, como já referimos, o que poderá corresponder a um agravamento fiscal.

A opção, existente hoje, possibilita, como já vimos neste trabalho, a tributação por via do englobamento.

Cabe ao sujeito passivo a escolha, de acordo com o que considerar mais vantajoso.

Se, e de acordo com a proposta apresentada, for obrigatório o englobamento dos rendimentos, na categoria B, o agravamento surge pela soma dos rendimentos o que pode implicar uma subida de escalão.

O englobamento obrigatório poderá afetar o mercado dos investidores e até incentivar a um aumento do valor das rendas.

O governo avançou a hipótese de não obrigar ao englobamento obrigatório os rendimentos que resultem de contratos de arrendamento de longa duração protegendo as políticas de promoção da estabilidade desse segmento.

Notícias recentes veiculadas pelos órgãos de comunicação social apontam no sentido de o governo deixar “cair” estas alterações e manter a possibilidade de o sujeito passivo optar pelo enquadramento que pretender não se lhe impondo o englobamento obrigatório dos rendimentos

prediais, empresariais ou de mais-valias mobiliárias.

De acordo com a Bastonária dos Contabilistas Certificados, Paula Franco, este tipo de medidas poderá provocar o desinteresse dos investidores diminuindo assim a criação de riqueza e a fuga para paragens mais apetecíveis fiscalmente e que estamos, se avançarmos com estas medidas, a duplicar a tributação.¹⁹

Em suma, o tratamento fiscal do arrendamento urbano e do alojamento local tem sofrido muitas alterações legislativas, umas mais adequadas que outras, e devemos reconhecer o esforço do legislador para tributar da forma mais justa possível, discriminando cada vez mais e melhor, no nosso entendimento.

Que possa ser esse o caminho a seguir, analisando os fenómenos económicos e suas especificidades, tributando-os de acordo com os rendimentos obtidos e capacidade contributiva resultante, nunca descurando a extrafiscalidade dos impostos, ferramenta essencial, até pela pesada carga fiscal que hoje existe, para incentivar ou desincentivar determinados fenómenos perniciosos e desreguladores, protegendo direitos essenciais como o acesso à habitação e a possibilidade de obter rendimentos que permitam aos próprios e a todos os outros, por via dos impostos cobrados, uma maior qualidade de vida, desejo inerente a qualquer atividade política, também a fiscal.

Para finalizar, uma reflexão de Dionísio Pestana, Presidente do Grupo Pestana, no prefácio português do livro “Direito Tributário do Turismo: um desafio do século XXI”, que reflete o olhar de um homem de negócios com vasta experiência, e a propósito das preocupações no investimento e na sua rentabilidade, determinantes nas situações abordadas neste trabalho (2021, p.20):

«(...) a fiscalidade assume um papel fundamental nas decisões de investimento e na rentabilidade do mesmo. Na fase de Investimento, toda a fiscalidade relacionada com a transação imobiliária, com a construção e, também, com o financiamento. Na fase de exploração, os impostos e taxas relativos à detenção da propriedade, aos recursos humanos e ao exercício da atividade.

Para além do relevo que as taxas têm nas decisões dos investidores, há três fatores fundamentais nos sistemas fiscais: clareza/simplicidade, previsibilidade e índice de conflitualidade fiscal

¹⁹ Vide mais em: <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/englobamento-de-rendimentos-prediais-e-de-capitais-sera-dupla-tributacao-alerta-paula-franco-bastonaria-da-ordem-dos-contabilistas-certificados-791007>.
Consultado em: 14-11-2021

BIBLIOGRAFIA

Almeida, A. R. F. R. (2019). *Alojamento Local – A questão das mais-valias* (Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito, Porto, Portugal.) Disponível em: <http://hdl.handle.net/10400.14/28638>

Cardoso, S.M.P. (2018). *Alojamento Local: tributação em IRS* (Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito, Porto, Portugal.) Disponível em: <https://repositorio.ucp.pt/bitstream/10400.14/28526/1/Salom%C3%A9%20Cardoso%20-%20tese.pdf>

Catarino, J. R. & Guimarães, V. B (2017). *Lições de Fiscalidade* (5ª edição). Coimbra: Almedina.

Clemente, C.C. (2018). *A problemática Fiscal do Alojamento Local – Um Debate Pertinente* (Dissertação de Mestrado, Instituto Superior de Gestão, Lisboa, Portugal.) Disponível em: <http://hdl.handle.net/10400.26/23460>

Colaço, A. (2019). *Guia Prático do Arrendamento Urbano*. Coimbra: Almedina

José, C.C. (2018). *A problemática Fiscal do Alojamento Local – Um Debate Pertinente* (Dissertação de Mestrado, Instituto Superior de Gestão, Lisboa, Portugal.) Disponível em: <http://hdl.handle.net/10400.26/23460>

Lobo, A.P., Grupenmacher, B.T., Sousa, C.A., Machado, C.H., Rodrigues, C., Palma, C.C., ... Guimarães, V.B. (2021). *Direito Tributário do Turismo: um desafio do século XXI*. Lisboa: Rei dos Livros

Machado, J.E.M. & Costa, P.N. (2017). *Manual de Direito Fiscal*. Coimbra: Edições Almedina.

Paulo, A.R.C. (2019). *Mais-Valias e Reinvestimento: Incidência em IRS e IRS*. (Dissertação de Mestrado, Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa, Lisboa, Portugal.) Disponível em: <http://hdl.handle.net/10400.21/12748>

Patricio, M. (2016). *Direito do Turismo e Alojamento Turístico*. Coimbra: Almedina

Pereira, M. H. (2017). *Fiscalidade* (5ª edição). Coimbra: Almedina

Pereira, P. R. (2018). *Manual de IRS*. Coimbra: Almedina

Rocha, D. B. (2020). *Regime de tributação do alojamento local* (Dissertação de Mestrado, Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto, Porto, Portugal.) Disponível em: https://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/17496/1/Daniel_Rocha_MCF_2020.pdf

Sara, F.T. (2018). *Economia de Partilha: a motivação na escolha do alojamento turístico – o caso AirBnB* (Dissertação de Mestrado, Universidade Europeia, Lisboa, Portugal.) Disponível em:

<https://comum.rcaap.pt/bitstream/10400.26/25102/1/Dissertac%CC%A7a%CC%83o%20de%20M-MD%20-%20Sara%20Tome%CC%81.pdf>

Teixeira, G. (2015). *Manual de Direito Fiscal* (5ªed). Coimbra: Edições Almedina

Valente, E.A.M. (2019). *Arrendamento Urbano – Comentário às alterações legislativas introduzidas ao regime vigente*. Coimbra: Almedina

Vasques, S. (2011). *Manual de Direito Fiscal*. Coimbra: Edições Almedina.

Nabais, J. C. (2010). *Direito Fiscal* (6ªed). Coimbra: Edições Almedina

Legislação

Decreto-Lei nº287/2003. *D.R.* Série I. 262 (12-11-2003) 7568-7647

Decreto-Lei nº394-B/84. *D.R.* Série I. 297 (26-12-1984) 12-44

Decreto-Lei nº 442-A/88. *D.R.* Série I. 377 (30-11-1998) 2-35

Lei nº 6/2006. *D.R* Série I. 41 (27-02-2006) 1558-1587

Lei n.º 62/2018. *D.R.* Série I. 161 (22-08-2018) 4300-4312

Lei n.º 75-B/2020. *D.R.* Série I. 253 (31-12-2020) 2-288

Lei n.º 83-C/2013. *D.R.* Série I. 277 (31-12-2013) 58-295

Lei n.º 119/2019. *D.R.* Série I. 179 (18-09-2019) 3-27

Jurisprudência

Processo n.º 418/2020-T, do CAAD, disponível em:

<https://caad.org.pt/tributario/decisoas/decisao.php?id=5345>

Processo n.º 289/2017-T, do CAAD, disponível em:

<https://caad.org.pt/tributario/decisoas/decisao.php?listPageSize=100&listPage=31&id=3279>