

GUIA DO ALOJAMENTO LOCAL

Conheça as obrigações de quem tem uma casa disponível para alugar a turistas



GUIA DO ALOJAMENTO LOCAL

1. INTRODUÇÃO

Embora sejam atividades semelhantes, o arrendamento tradicional e o alojamento local (AL) são distintos e têm legislação própria. A principal diferença entre os dois regimes é que enquanto no arrendamento existe uma mera locação de bens imóveis (que pode ser temporária e até mesmo ter finalidade turística), no caso do alojamento local existe uma prestação de serviços que implica mais do que simples alojamento, encontrando-se mais próximo da atividade hoteleira.

Por isso mesmo, o alojamento local requer que o imóvel esteja mobilado, equipado e que sejam oferecidos serviços complementares ao alojamento, como limpeza e receção, para o prazo máximo de 30 dias. É ainda obrigatório que seja publicitado como alojamento para turistas ou temporário.

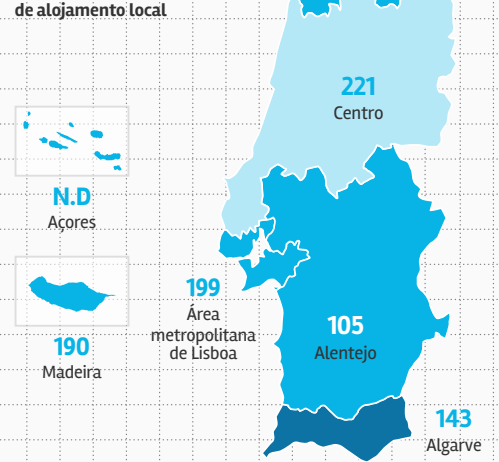


TOME NOTA: A FIGURA DO ALOJAMENTO LOCAL

já estava regulamentada desde 2008, pelas regras dos empreendimentos turísticos. Mas desde 2014 que tem o seu próprio diploma (Decreto-Lei n.º 128/2014), que foi mais tarde alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015.

ONDE ESTÃO OS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

N.º de estabelecimentos
de alojamento local



Fonte: Estatísticas de Turismo, 2014, INE



TOTAL: 1145



GUIA DO ALOJAMENTO LOCAL

2. QUAIS AS EXIGÊNCIAS LEGAIS?

1 Mera comunicação prévia:

→ Para explorar um imóvel como estabelecimento de alojamento local é necessário efetuar o registo do estabelecimento, através de uma mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, que é realizada através do Balcão Único Eletrónico.

→ Este pedido é gratuito. O Balcão Único Eletrónico emite um título válido de abertura ao público com o número de registo do estabelecimento de alojamento local.



TOME NOTA: LIVRO DE RECLAMAÇÕES

Outra regra específica dos estabelecimentos de alojamento local é a obrigatoriedade de ter livro de reclamações, ao contrário do que acontece com o arrendamento tradicional. O livro custa 19,51 euros e pode ser adquirido 'online', através do site da Imprensa Nacional – Casa da Moeda ou nas lojas físicas.

4,3
MILHÕES
DORMIDAS

**NÚMERO TOTAL DE DORMIDAS
REGISTADAS EM ESTABELECIMENTOS
DE ALOJAMENTO LOCAL EM 2014.**
O NÚMERO DISPAROU 20% FACE A 2013.

2 Requisitos para ser considerado alojamento local:

Excetuando aqueles que são classificados como 'hostels', um apartamento ou moradia alugado a turistas não pode ter mais do que nove quartos, nem alojar mais do que 30 pessoas. Além disto, as casas devem:

- Estar bem conservadas, com instalações e equipamentos a funcionar;
- Estar ligadas à rede pública de abastecimento de água e de esgotos;
- Estar dotadas de água corrente quente e fria;

→ Ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;

→ Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;

→ Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;

→ Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes;

→ As instalações sanitárias devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade;

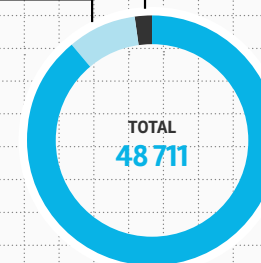
→ Reunir sempre condições de higiene e limpeza.



QUAL É O PESO DO ALOJAMENTO LOCAL NAS DORMIDAS EM PORTUGAL?



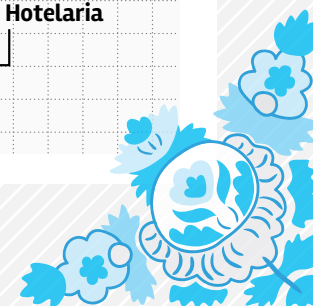
9%
Alojamento
local



2%
Turismo no
espaço rural
e turismo de
habitação



89%
Hotelaria



GUIA DO ALOJAMENTO LOCAL

2. QUAIS AS EXIGÊNCIAS LEGAIS?

3 Requisitos de segurança:

→ Os imóveis devem cumprir regras de segurança contra riscos de incêndio (nos termos do Decreto-Lei n.º 220/2008 e do regulamento técnico constante da Portaria n.º 1532/2008).

→ No entanto, caso o estabelecimento tenha capacidade igual ou inferior a 10 pessoas, ele não se rege pelas mesmas regras. Estes estabelecimentos devem, no entanto, ter extintor, manta de incêndio, equipamento de primeiros socorros e indicação do número nacional de emergência em local visível.

4 Comunicar entrada e saída de estrangeiros:

→ Terá de se inscrever o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) e comunicar a entrada e saída de todos os hóspedes estrangeiros no prazo de três dias úteis a contar da data de entrada.

→ Os estabelecimentos de alojamento local devem registar-se no SEF como utilizadores do Sistema de Informação de Boletins de Alojamento, por forma a poderem proceder à respetiva comunicação eletrónica em condições de segurança.

→ Deverá guardar os boletins e duplicados durante um ano. Também deverá comunicar a saída dos estrangeiros até três dias depois.



5 Recibo verde eletrónico:

→ Os rendimentos obtidos através de alojamento mobilado para turistas são tributados como trabalho independente (categoria B). Se o serviço apenas contemplar a prestação de serviços (não havendo lugar à comercialização de artigos) poderá emitir uma fatura-recibo no Portal das Finanças (recibo verde eletrónico).



TOME NOTA: FATURA

Em alternativa aos recibos verdes eletrónicos poderá emitir fatura através de um programa certificado ou imprimir as faturas numa tipografia certificada.

3. COMO SÃO TRIBUTADOS OS RENDIMENTOS?

1 IRS

Em termos fiscais, uma das diferenças entre o arrendamento tradicional e o alojamento local é que neste último caso não é necessário comunicar o contrato às Finanças, nem pagar imposto do selo. No entanto, existem outras burocracias inerentes a esta atividade. Fique a conhecer as obrigações fiscais de quem quer arrendar casa a turistas.

→ Os rendimentos obtidos através da atividade de alojamento local são tributados, em sede de IRS, pela Categoria B como rendimentos empresariais.

→ Assim sendo, um dos primeiros passos de quem quer arrendar casa a turistas é registar junto da Administração Tributária a atividade de prestação de serviços de alojamento

43 840

**ESTA ERA A CAPACIDADE DE ALOJAMENTO
DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO
LOCAL EM PORTUGAL EM 2014.
O NÚMERO CRESCER 6,3% FACE
AOS DADOS DO ANO ANTERIOR**



GUIA DO ALOJAMENTO LOCAL

3. COMO SÃO TRIBUTADOS OS RENDIMENTOS?

→ REGIME SIMPLIFICADO

Quem tiver rendimentos oriundos da atividade de alojamento local inferiores a 200.000 euros pode optar pelo regime simplificado ou contabilidade organizada. No regime simplificado, o rendimento tributável obtém-se pela aplicação do coeficiente 0,15, aplicável às atividades hoteleiras e similares (artigo 31.º, número 1, alínea a)). Isto significa que apenas paga imposto sobre 15% dos rendimentos porque os restantes 85% são considerados despesas inerentes à atividade, logo não sujeitas a tributação.

→ CONTABILIDADE ORGANIZADA

Já se os rendimentos provenientes desta atividade forem superiores a 200.000 euros por ano, fica automaticamente enquadrado no regime de contabilidade organizada. Nestes casos, o rendimento tributável é determinado nos termos e regras do IRC, com as devidas adaptações.

2 IVA

→ A atividade de alojamento local é considerada como prestação de serviços, por isso está sujeita ao pagamento de IVA, à taxa reduzida de 6%, de acordo com o artigo 18º do Código do IVA (ver Lista I, “Alojamento em estabelecimentos do tipo hoteleiro”).

→ A taxa de IVA é aplicada ao preço do alojamento e pequeno-almoço, no entanto, se optar pelo regime simplificado e tiver rendimentos anuais inferiores a 10.000 euros pode pedir isenção de IVA.



TOME NOTA: CATEGORIA F, UMA ÚNICA EXCEÇÃO

Por regra, a tributação dos rendimentos obtidos através do alojamento local é feita através da Categoria B. No entanto, há uma exceção: se o proprietário do imóvel que é arrendado a turistas for diferente do titular de exploração, o primeiro poderá optar pela tributação pela categoria F ou B. Já o titular de exploração terá de tributar sempre os seus rendimentos através da categoria F.

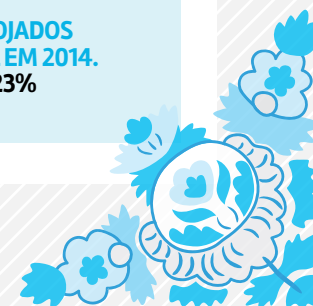


TOME NOTA: DECLARAÇÃO PERIÓDICA

Se não estiver isento de IVA, terá de fazer o pagamento deste imposto através da declaração periódica de IVA, que pode ser mensal ou trimestral, consoante o volume de negócios seja superior ou inferior a 650.000 euros. Esta declaração periódica é feita através do Portal das Finanças.

2
MILHÕES
DE HÓSPEDES

NÚMERO TOTAL DE HÓSPEDES QUE FICARAM ALOJADOS EM ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL EM 2014. O NÚMERO REPRESENTA UM CRESCIMENTO DE 23% FACE AOS VALORES DO ANO ANTERIOR.





GUIA DO ALOJAMENTO LOCAL

Conheça as obrigações de quem tem uma casa disponível para alugar a turistas

Para mais informações por favor consulte o nosso site:
saldopositivo.cgd.pt

Programa de literacia financeira
Actualizado em: Abril de 2016

