

PORTUGAL – CONSIDERAÇÕES FISCAIS SOBRE O ALOJAMENTO LOCAL

A informação abaixo constitui um guia para o ajudar a perceber as implicações e obrigações fiscais decorrentes da sua atividade de alojamento local em Portugal.

A fiscalidade pode ser complexa e é importante garantir que se encontra atualizado quanto às suas obrigações fiscais e permanece cumpridor. A preparação, preenchimento e pagamento atempado dos impostos é da sua responsabilidade.

Se desenvolve uma atividade de alojamento local em Portugal, deve assegurar-se que compreende cada um dos impostos abaixo e que procede ao pagamento daqueles que se aplicam a si, tais como:

- Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);
- Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

Por favor, note que esta informação não é exaustiva, e não pretende constituir um aconselhamento legal. Se não tem a certeza quanto às suas obrigações fiscais em Portugal, sugerimos que consulte fontes de informação oficiais locais ou que procure aconselhamento profissional qualificado.

Por favor, note que não atualizamos esta informação em tempo real, pelo que deve confirmar se as leis ou procedimentos não sofreram alterações recentes.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

Ao auferir rendimento em Portugal, é provável que esteja sujeito a uma percentagem de imposto sobre o rendimento obtido, o qual deverá ser pago à Autoridade Tributária e Aduaneira. Encontra, abaixo, uma breve descrição da tributação que poderá incidir sobre o rendimento decorrente do alojamento local em Portugal e como poderá proceder ao pagamento dos impostos.

Ano fiscal

O ano fiscal em Portugal tem início a 1 de janeiro e termina a 31 de dezembro.

Sujeição a tributação

Independentemente do seu estatuto fiscal, fica sujeito a tributação em Portugal sobre os rendimentos decorrentes de um imóvel localizado em território português, não existindo limiares mínimos para sujeição à tributação.

Obrigação declarativa em Portugal

Deve entregar uma declaração anual de IRS, por via eletrónica, através do *website* da Autoridade Tributária e Aduaneira: <http://www.portaldasfinancas.gov.pt>.

Obrigação declarativa – prazo

O prazo de entrega da declaração de IRS decorre entre 1 de abril e 30 de junho do ano seguinte àquele em que os rendimentos forem auferidos (por exemplo, a declaração de IRS de 2018 deverá ser preenchida e entregue entre 1 de abril e 30 de junho de 2019).

Obrigação declarativa – prazo para pagamento

No caso de declaração de IRS entregues dentro do prazo legal acima referido, a Autoridade Tributária e Aduaneira deverá emitir a nota de liquidação até 31 de julho e o imposto deverá ser pago até 31 de agosto.

Contactos da Autoridade Tributária e Aduaneira

A Autoridade Tributária e Aduaneira dispõe de vários serviç os de acordo com o tipo de questões. Existe, no entanto, um centro de atendimento telef nico geral, cujo contacto é o +351 217 206 707.

A Autoridade Tributária e Aduaneira disponibiliza ainda um serviç o de atendimento eletr nico (Serviç o Eletr nico E-balcão) a todos os contribuintes através do Portal das Finanç as (<http://www.portaldasfinancas.gov.pt>). Através deste serviç o, o contribuinte pode colocar todas as suas questões fiscais a qualquer Serviç o da Autoridade Tributária e Aduaneira.

No *website* da Autoridade Tributária e Aduaneira,   possível encontrar informação adicional, nomeadamente respostas a perguntas frequentes.

Taxas de imposto sobre o rendimento

Se   residente fiscal em Portugal, está sujeito a tributação sobre os seus rendimentos obtidos mundialmente às taxas progressivas que variam entre 14,5% e 48% (em 2019).

Adicionalmente, será devida uma taxa adicional de solidariedade às taxas em vigor:

- 2,5% sobre o rendimento tributável entre  80,000 e  250,000; e
- 5% sobre o rendimento tributável que exceda  250,000.

N  obstante, há certos tipos de rendimento, como os rendimentos prediais, dividendos, juros, mais- valias decorrentes da venda de títulos, que são sujeitos a tributação a uma taxa final de 28%, sem prejuízo de o sujeito passivo poder optar pelo englobamento sendo apurada a taxa progressiva entre 14,5% e 48% a aplicar sobre a totalidade.

Regras específicas aplicáveis ao rendimento decorrente do alojamento local obtido pelo proprietário

  possível identificar três tipos de situações relacionadas com o arrendamento de propriedades:

1. O proprietário do imóvel desenvolve uma atividade de alojamento local
2. proprietário do imóvel não desenvolve uma atividade de alojamento local, mas transfere a gestão do imóvel para uma entidade terceira;
3. proprietário do imóvel desenvolve uma atividade de alojamento local, mas, num certo momento, transfere a atividade para uma entidade terceira.

Nas situações descritas nos pontos 1 e 3, o rendimento decorrente do arrendamento das

propriedades é considerado como rendimento do trabalho independente (rendimentos empresariais e profissionais da categoria B de IRS), correspondendo a “*outras prestações de serviços*”.

Na situação descrita no ponto 2 acima, o rendimento qualifica como rendimento predial (rendimentos da categoria F de IRS), podendo optar pela tributação de acordo com as regras de tributação aplicáveis aos rendimentos do trabalho independente (rendimentos empresariais e profissionais da categoria B de IRS).

A tributação aplicável sobre os rendimentos do trabalho independente e sobre os rendimentos prediais é diferente, conforme descrito abaixo:

Rendimentos prediais (Categoria F) – Os rendimentos prediais líquidos de 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, dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como do adicional ao imposto municipal sobre imóveis) estão sujeitos a tributação à taxa de 28% (para residentes e não residentes fiscais em Portugal), sem prejuízo de os residentes e os residentes na União Europeia poderem optar pelo englobamento.

A partir de 2019, aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento passa a ser aplicada uma redução percentual da respetiva taxa autónoma (atualmente em 28%), consoante a duração do referido contrato. A taxa poderá ainda sofrer alterações com a renovação do contrato por igual período de tempo. Não obstante, os termos em que se verifica esta redução encontram-se ainda pendentes de regulamentação.

Em Portugal deverá proceder ao cumprimento das seguintes obrigações:

- Tem a obrigação de registar o contrato de arrendamento, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira e emitir recibos eletrónicos de renda através da sua área pessoal da página da Autoridade Tributária e Aduaneira.
- montante bruto dos rendimentos prediais e o montante das despesas incorridas com o imóvel deverá ser reportado no anexo F da sua declaração modelo 3 de IRS, a entregar entre 1 de abril e 30 de junho do ano seguinte àquele em que os rendimentos forem auferidos.
- Rendimentos do trabalho independente (Categoria B) – O rendimento poderá ser tributado de acordo com o regime da contabilidade organizada ou de acordo com o regime de tributação simplificado.
- Nos termos do regime da contabilidade organizada, para determinar o rendimento tributável, as despesas incorridas e necessárias à obtenção do rendimento são dedutíveis, ainda que sujeitas a certos limites, à semelhança da tributação de uma empresa.

No âmbito do regime de tributação simplificado (aplicável a sujeitos passivos que tenham um volume de negócios anual inferior ou igual a €200.000 e que não tenham optado pelo regime da contabilidade organizada), será sujeito a tributação sobre 35% do seu rendimento (determinado pela aplicação de um coeficiente de 0,35 sobre o rendimento bruto decorrente do alojamento local). Este rendimento será sujeito a tributação às taxas progressivas (que, atualmente, variam entre 14,5% e 48%) acrescido da aplicação eventual da taxa adicional de solidariedade (entre 2,5% e 5% para rendimentos superiores a €80.000), no caso dos residentes fiscais em Portugal, e à taxa de 25% no caso dos não residentes fiscais.

Nesta situação, o contribuinte deverá cumprir várias obrigações declarativas, conforme abaixo descrito:

- Registo da propriedade junto da Câmara Municipal da área do imóvel;
- Declaração de início de atividade e afetação do imóvel ao exercício de uma atividade de trabalhador independente com código de atividade (CAE) 55201 – alojamento mobilado para turistas e/ou 55204 – Outros locais de alojamento de curta duração;
- Emissão de faturas através de programa de faturação certificado, até ao 5.º dia útil seguinte ao da realização da prestação (exceto se no período de tributação anterior tiverem tido um volume de negócios inferior ou igual a €100.000, casos em que o contribuinte deverá emitir as faturas, faturas-recibo, ou recibos através do Portal das Finanças);
- Comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira, até ao dia 20 do mês seguinte ao da emissão da fatura, os elementos das faturas emitidas no mês anterior através de programa de faturação certificado;
- Preenchimento e entrega do anexo B da declaração modelo 3 de IRS, a entregar entre 1 de abril e 30 de junho do ano seguinte àquele em que os rendimentos forem auferidos.

As faturas ou recibos relativos aos serviços de alojamento local que o proprietário e/ou titular do direito de exploração do estabelecimento de alojamento local presta devem ser emitidos em nome dos hóspedes destinatários de tais serviços e não das empresas que intermedeiam as reservas e/ou pagamentos desse alojamento. Nas referidas faturas deve constar o valor total do serviço de alojamento (*i.e.*, as denominadas taxas de alojamento, eventualmente acrescidas de taxa de limpeza e outros adicionais específicos).

Como proprietário do imóvel que desenvolve a atividade de alojamento local, para efeitos fiscais, está obrigado a afetar o imóvel à atividade. A afetação é efetuada através do anexo B ou C da declaração de IRS do ano em que é declarado o início de atividade, devendo, para o efeito, ser reportado o valor de mercado da propriedade, no momento da afetação do imóvel à atividade.

Subjacente a esta obrigação de reporte está a possibilidade de determinação de uma mais-valia imobiliária (rendimento da categoria G) nos seguintes termos:

- Primeiro momento: quando a propriedade é alocada à atividade de trabalhador independente. Pode ocorrer uma mais-valia, caso o preço de mercado do imóvel, no momento da afetação, seja superior ao preço de aquisição. Nesta situação, a mais-valia é sujeita a tributação de acordo com as regras aplicáveis aos rendimentos da categoria G. Contudo, de acordo com a legislação fiscal portuguesa, o momento da tributação será diferido até ao momento em que o sujeito passivo volte a afetar a propriedade à sua esfera pessoal ou até à venda efetiva do imóvel a um terceiro.

- Segundo momento: quando a propriedade é vendida ou alocada de volta à esfera pessoal do sujeito passivo. A mais-valia poderá ocorrer se o preço de venda (no caso de venda) ou o valor de mercado no momento da afetação de volta à esfera pessoal (no caso de o proprietário cessar a sua atividade de alojamento local), for superior ao valor de mercado no momento da afetação (inicial) à atividade. Neste caso, a mais-valia imobiliária deverá ser sujeita a tributação nos termos da categoria B (rendimentos do trabalho independente).

Notamos que, para efeitos da determinação da mais-valia imobiliária tributável, será possível aplicar um coeficiente de desvalorização da moeda para efeitos da correção monetária, decorrente da depreciação do imóvel, o qual poderá aumentar o valor de aquisição (i.e., o valor inicial de mercado reportado na sua declaração de IRS) e, por isso, diminuir a mais-valia tributável.

Se não está seguro quanto ao tratamento fiscal do seu rendimento, deverá procurar aconselhamento fiscal profissional.

Alternativamente, poderá encontrar informação adicional no *website* da Autoridade Tributária e Aduaneira.

Despesas relacionadas com o alojamento local que poderão ser, tipicamente, dedutíveis ao rendimento

Se o seu rendimento (como proprietário do imóvel) qualificar como rendimento predial (rendimento da categoria F de IRS), é possível deduzir ao montante bruto de rendimentos prediais, todas as despesas devidamente documentadas, incorridas e necessárias à obtenção desse rendimento, 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.

Se está a desenvolver uma atividade de arrendamento de curta duração (alojamento local), o rendimento obtido qualifica como rendimento do trabalho independente (rendimento da categoria B de IRS). Se o rendimento for sujeito a tributação ao abrigo do regime simplificado, aplicam-se as regras que comentamos seguidamente.

Redução fiscal para os sujeitos passivos que desenvolvam uma atividade de alojamento local

Ao abrigo do regime simplificado, o coeficiente de 0,35 aplicável ao rendimento do trabalho independente pressupõe que o sujeito passivo incorreu em despesas correspondentes a 65% do rendimento auferido.

A partir de 2018, a dedução que antes decorria da aplicação dos coeficientes passa a estar parcialmente condicionada à verificação de despesas e encargos efetivamente suportados por si.

Assim ao rendimento tributável apurado após aplicação do respetivo coeficiente (0,35), deverá somar-se a diferença positiva entre 15% do rendimento bruto e o somatório das despesas e encargos relacionados com a atividade.

Consideram-se para efeitos de dedução os seguintes tipos de despesa e encargos:

- i. Dedução específica de € 4.104 ou, quando superior, o montante das contribuições obrigatórias para regimes de proteção social;

- ii. Despesas com pessoal e encargos a título de remunerações, ordenados ou salários, comunicados pelo sujeito passivo à Autoridade Tributária (DMR/Modelo 10/Modelo 30);
- iii. Rendas de imóveis afetos à atividade empresarial ou profissional que constem de faturas e outros documentos, comunicados à Autoridade Tributária;
- iv. 1,5% do valor patrimonial tributário dos imóveis afetos à atividade empresarial ou profissional ou, quanto a imóveis afetos a atividades hoteleiras ou de alojamento local, de que o sujeito passivo seja proprietário, usufrutuário ou superficiário 4% do respetivo valor patrimonial tributário do imóvel;
- v. Outras despesas com a aquisição de bens e prestações de serviços relacionadas com a atividade, que constem de faturas comunicadas à Autoridade Tributária ou emitidas no Portal das Finanças, designadamente, despesas com materiais de consumo corrente, eletricidade, água, transportes e comunicações, rendas, contencioso, seguros, rendas de locação financeira, quotizações para ordens profissionais respeitantes ao sujeito passivo, deslocações, viagens e estadas do sujeito passivo e dos seus empregados;
- vi. Importações ou aquisições intracomunitárias de bens e serviços relacionados com a atividade.

As despesas e encargos previstos nas alíneas iii), iv) e v) acima referidas, quando apenas parcialmente afetas à atividade empresarial e profissional são considerados em apenas 25%.

Adicionalmente, deverá identificar, na sua área pessoal do Portal das Finanças, as despesas e custos relacionados com a atividade.

Obrigações fiscais para os não residentes fiscais em Portugal

Se qualificar como não residente fiscal em Portugal e auferir rendimentos de fonte portuguesa (como sejam rendimentos prediais da categoria F ou rendimentos do trabalho independente da categoria B decorrentes da atividade de alojamento local), estará sujeito a tributação em Portugal e deverá proceder à entrega de uma declaração de IRS como não residente.

Obrigações fiscais para residentes fiscais em Portugal que auferem rendimentos prediais de fonte estrangeira

Se qualificar como residente fiscal em Portugal, deverá entregar uma declaração de IRS a reportar os rendimentos prediais de fonte estrangeira, através do preenchimento do respetivo anexo J, e proceder ao pagamento do imposto devido sobre tais rendimentos. No entanto, note, por favor, que existe um regime especial em Portugal designado por Regime dos Residentes Não Habituais, ao abrigo do qual os sujeitos passivos registados no regime poderão beneficiar, mediante o preenchimento de determinadas condições, de uma isenção de tributação sobre rendimentos prediais de fonte estrangeira, desde que estes rendimentos possam ser tributados no Estado da fonte, de acordo com as regras estabelecidas no Acordo para Evitar a Dupla Tributação celebrado entre Portugal e esse país.

Mais-valias em Portugal

A mais-valia imobiliária obtida na venda de um imóvel em Portugal é sujeita a tributação em sede de IRS.

Se qualificar como residente fiscal em Portugal, será sujeito a tributação em apenas 50% da mais-valia imobiliária, às taxas progressivas que variam entre 14,5% e 48%. Poderá ser, igualmente, devida a taxa adicional de solidariedade que varia entre 2,5% e 5%.

Se qualificar como não residente fiscal em Portugal, a mais-valia imobiliária será sujeita, na

totalidade, à taxa final de 28%.

Impostos sobre a Propriedade

O Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) é devido pelos adquirentes de bens imóveis localizados em Portugal. A base tributável será o maior valor entre o valor de aquisição e o valor patrimonial tributário do imóvel.

O IMT é devido antes da transmissão do imóvel às taxas progressivas que variam entre 0% e 8% e à taxa de 6% para imóveis com uma base tributável superior a €574.323, no caso de aquisição de imóvel para habitação permanente. No caso de aquisição de imóvel para habitação (que não seja permanente), as taxas acima variam entre 1% e 8% e será devida uma taxa de 6% de imposto sobre imóveis com um valor patrimonial tributário superior a €550.836.

Caso o contribuinte decida explorar em regime de alojamento local na modalidade de “quartos”, um imóvel adquirido exclusivamente para a sua habitação própria e permanente, ficará sem efeito a redução de taxas de IMT de que tenha beneficiado no momento da respetiva aquisição do imóvel, devendo solicitar, no prazo de 30 dias, a respetiva liquidação, à qual serão aplicáveis as taxas aplicáveis à aquisição de imóvel destinado exclusivamente a habitação.

Por outro lado, na eventualidade de, a Câmara Municipal, alterar o licenciamento do prédio, antes de decorridos os seis anos da data da aquisição do prédio, passando de habitação para serviços, o contribuinte deverá solicitar, no prazo de 30 dias, a respetiva correção da liquidação de IMT em conformidade com a nova classificação.

O Imposto do Selo (IS) é devido antes da aquisição de imóveis localizados em território português à taxa de 0,8% sobre o valor de aquisição do imóvel ou sobre o seu valor patrimonial tributário, consoante o maior dos dois.

Adicionalmente, na situação descrita no ponto 2 acima, é devido ainda Imposto do Selo pelo proprietário à taxa de 10% sobre o valor da renda.

Os proprietários de imóveis localizados em Portugal estão sujeitos ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) numa base anual às taxas que variam entre 0,3% e 0,45% (consoante o município) sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis.

Se, após a receção da comunicação prévia do registo de estabelecimentos de alojamento local, a Câmara Municipal mantiver o licenciamento do prédio afeto a "*estabelecimento de alojamento local*" para uma utilização habitacional, o sujeito passivo não tem de cumprir qualquer obrigação declarativa.

Contudo, se a Câmara Municipal decidir alterar esse licenciamento, tal facto determina a alteração do VPT e, conseqüentemente, o contribuinte fica obrigado à apresentação da declaração modelo 1 do IMI, no prazo de 60 dias a contar da concessão da nova licença de utilização.

O Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI) é devido, entre outros, pelos proprietários de prédios urbanos situados em território português, com exclusão dos prédios urbanos classificados como

afetos a "*comércio, indústria, ou serviços*" e "*outros*".

A base tributável corresponde à soma do valor patrimonial tributário de todos os prédios urbanos detidos por cada sujeito passivo a 1 de janeiro de cada ano.

No caso de pessoas singulares e heranças indivisas, é aplicável uma dedução de €600.000 ao valor tributável.

No caso de ser casado ou unido de facto, pode optar pela tributação conjunta, sendo aplicável uma dedução de €1.200.000 sobre a soma do valor patrimonial tributário dos prédios na sua titularidade.

Os valores patrimoniais tributários dos imóveis que beneficiaram de isenção ou não sujeição a IMI no ano anterior estão excluídos de tributação em sede de AIMI.

As taxas aplicadas aos sujeitos passivos são as seguintes:

- 0,7%, para imóveis com uma base tributável, depois das exclusões acima referidas, que não exceda €1.000.000 ou €2.000.000 no caso de sujeitos passivos casados ou que vivam em união de facto, que optem pela entrega de uma declaração conjunta de AIMI; e
- 1%, sobre a parte da base tributável que exceda €1.000.000, ou €2.000.000 no caso de sujeitos passivos casados ou que vivam em união de facto, que optem por entregar uma declaração conjunta de AIMI.

Calculo de amostras	
Encontra-se registada como trabalhadora independente a exercer a atividade de alojamento local.	
Em 2018, auferiu um rendimento total bruto de €6,000.	
No mesmo ano, a Laura incorreu nas seguintes despesas relacionadas com o imóvel: seguro de habitação, no montante de €500; IMI, no montante de €350; juros de empréstimo bancário, no montante de €5.500; e eletricidade, no montante de €600.	
Rendimento bruto	6,000
Rendimento tributável (rendimento bruto x coeficiente de 0,35)	2,100*

**Rendimento decorrente de atividade de alojamento local é considerado como rendimento de atividade independente (Categoria B). Para indivíduos sujeitos a tributação de acordo com o regime simplificado, não serão dedutíveis quaisquer despesas, uma vez que a aplicação do coeficiente de 0,35 pressupõe que o indivíduo incorreu em despesas correspondentes a 65% do montante de rendimento auferido.*

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO - IVA

O mecanismo de funcionamento do Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA) nem sempre é fácil e compreender as vicissitudes de enquadramento de um caso ou situação concreta em sede de IVA nem sempre é automático e pode exigir algum tempo.

De forma genérica, o IVA é um imposto sobre o consumo. Em Portugal, a maioria das prestações de serviços prestados e transmissões de bens estão sujeitas a IVA.

Neste sentido, e de acordo com a regra geral, um sujeito passivo que preste serviços de alojamento local em Portugal tem de liquidar IVA à taxa de 6% em Portugal Continental (5% e 4% para as operações localizadas na Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, respectivamente) por enquadrável na verba 2.17 da lista I anexa ao Código do IVA.

Contudo, o contribuinte poderá ficar enquadrado no regime de isenção do IVA se, entre outras condições, no ano civil anterior não tenha atingido um volume de negócios anual superior a €10.000, caso em que não terá de liquidar IVA.

Os contribuintes singulares residentes, enquadrados no regime normal do IVA, são obrigados a possuir caixa postal eletrónica e a comunicá-la à AT no prazo de 30 dias a contar da data do início de atividade.

Recomendamos a consulta de um especialista em impostos indiretos por forma a conhecerem todas as vossas obrigações declarativas e fiscais em sede deste imposto.

Para efeitos de IVA o contribuinte (i.e., o prestador dos serviços) deverá ainda cumprir, designadamente, as seguintes obrigações declarativas em Portugal:

1. Apresentar junto da Autoridade Tributária e Aduaneira a correspondente declaração de início de atividade para efeitos de IVA;
2. Entregar a declaração periódica do IVA, através do Portal das Finanças, até ao dia 10 do 2.º mês seguinte àquele a que respeitam as operações (para os contribuintes enquadrados no regime mensal – sujeitos passivos com um volume de negócios igual ou superior a €650.000 no ano civil anterior) ou até ao dia 15 do 2.º mês seguinte ao trimestre do ano civil a que respeitam as operações (para os contribuintes enquadrados no regime trimestral – sujeitos passivos com um volume de negócios inferior a €650.000 no ano civil anterior);
3. Submeter anexos referentes ao IVA da Declaração Anual de Informação Contabilística e Fiscal (IES) até ao dia 15 de julho do ano seguinte;
4. Emitir e comunicar fatura, fatura simplificada ou fatura-recibo até ao 5.º dia útil seguinte ao da realização da prestação.

Os contribuintes enquadrados no regime de isenção de IVA por, nomeadamente, não terem atingido um volume de negócios anual superior a €10.000 no ano civil anterior, ficam dispensados das obrigações declarativas acima comentadas, com exceção das indicadas em i. e iv. acima.

É necessário cobrar IVA aos hóspedes num serviço de alojamento a curto prazo em Portugal?

Em geral, sujeitos passivos que prestem serviços em Portugal devem liquidar IVA.; Para efeitos deste imposto, é necessário efetuar um registo prévio, junto da Autoridade Tributária e

Aduaneira.

Atualmente não existe qualquer limite mínimo a partir do qual é necessário um sujeito registrar-se para efeitos de IVA, não obstante, quando o volume de negócios anual, no ano civil anterior não exceda os € 10.,000 pode o sujeito passivo ser dispensado da obrigação de liquidação de IVA aos seus clientes.

Deste modo, um sujeito passivo que preste serviços de alojamento a curto prazo deverá registrar-se para efeitos de IVA e liquidar o correspondente IVA devido nas operações que efetue. O mesmo se aplica ao caso dos não residentes em território nacional que prestem serviços de alojamento a partir de um imóvel aqui localizado.

Também relativamente a este tema, recomendamos a consulta de um especialista em impostos indiretos por forma a avaliarem a necessidade de registo e de liquidação de imposto.

Para mais informação acerca deste tema, poderá também ser consultado o Portal das Finanças no seguinte *website*.

Sou sujeito passivo de IVA. Como determino a taxa aplicável?

As taxas de IVA aplicáveis diferem de país para país e consoante o tipo de serviço prestado, sofrer alterações, pelo que recomendamos sempre que seja feita uma consulta regular da legislação de IVA aplicável nas jurisdições onde o sujeito passivo é considerado como tal para efeitos de IVA, junto de especialistas e da Autoridade Tributária.

No caso de Portugal, a taxa de IVA aplicável poderá ainda variar consoante o local onde o serviço se considere localizado. Por exemplo, a esta data a taxa de IVA aplicável a serviços de alojamento localizados em Portugal continental é de 6%, sendo de 5% na Região Autónoma da Madeira e de 4% na Região Autónoma dos Açores para as operações aí localizadas.

Não obstante, se o volume de negócios anual do ano civil anterior não exceder os € 10,000 o sujeito passivo pode ser dispensado da obrigação de liquidar IVA. Se este for o caso, não haverá obrigação de entrega da declaração periódica de IVA.

Sou sujeito passivo de IVA e os meus serviços estão sujeitos a imposto. Como liquido o IVA aos meus clientes?

Conforme já mencionado, um sujeito passivo que preste serviços de alojamento sujeitos a imposto deverá liquidar IVA, através da emissão da respetiva fatura, fatura simplificada ou fatura-recibo, e incluir o respetivo montante na sua declaração periódica de IVA.

Para informação adicional, podem ainda consultar o Portal das Finanças através deste [website](#).