MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Alterações Fiscais 2017

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

PROGRAMA

1. AIMI – O Novo Imposto sobre o Património
2. OE 2017
3. A Fiscalidade no Alojamento Local / Arrendamento
4. Questões

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

AIMI – O NOVO IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

AIMI - IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

- É extinto o imposto de selo sobre imóveis acima de um milhão de euros;
- É criado um novo imposto (AIMI), que vai incidir sobre prédios habitacionais e terrenos para construção;
- Deixando de fora imóveis afetos a outras atividades;
- Estão excluídos do valor tributável os VPT dos imóveis que beneficiaram de isenção de IMI no ano anterior;
- O AIMI é liquidado pela AT em Junho de cada ano e o pagamento é efetuado em Setembro.

AIMI - IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

- O AIMI é devido pelas pessoas singulares, coletivas e heranças indivisas;
- Os particulares estão sujeitos ao AIMI sempre que o somatório do valor patrimonial tributário (VPT) dos prédios elegíveis, seja superior a 600 mil euros, independentemente do valor patrimonial individual de cada um, reportado a 1 de Janeiro de cada ano.

AIMI - IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

Em vez de pagar uma taxa de 0,3% sobre o excesso, como estava previsto, a versão final da proposta do OE2017, passa a contemplar as taxas:

- Valores Patrimoniais **superiores a 600.000 euros até 1 milhão de euros**:
  - 0,7%
- Valores Patrimoniais **superiores a 1 milhão de euros**:
  - 1%

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

AIMI - IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

Exemplo

1. Um contribuinte solteiro que detém imóveis cuja soma dos valores patrimoniais tributário (VPT) é de 550 mil euros.
    - Valor a pagar de AIMI zero
2. Um contribuinte solteiro que detém imóveis cuja soma dos valores patrimoniais tributário (VPT) é de 700 mil euros.
    - Valor a pagar de AIMI = (700 mil - 600 mil) = 100 mil *0,7% =700 euros

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

AIMI - IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

Exemplo

3. Um contribuinte casado que detém imóveis cuja soma dos valores patrimoniais tributário (VPT) é de 700 mil euros que opta pela tributação conjunta.
    - Valor a pagar de AIMI = (700 mil < 1,2 milhão) = 0
4. Um contribuinte casado que detém imóveis cuja soma dos valores patrimoniais tributário (VPT) é de 700 mil euros que opta pela tributação separada
    - Valor a pagar de AIMI = (700 mil - 600 mil) : 100 mil *0,7% =700 euros

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

AIMI - IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

Exemplo

5. Um contribuinte casado que detém imóveis cuja soma dos valores patrimoniais tributário (VPT) é de 1,5 milhão que opta pela tributação conjunta.
    - Valor a pagar de AIMI = (1,5 milhão - 1,2 milhão) = 300*0,7%= 2.100 euros
6. Um contribuinte casado que opta pela tributação separada ou solteiro que detém imóveis cuja soma dos valores patrimoniais tributário (VPT) é de 1,5 milhão.
    - 1,5 milhão – 600 mil euros = 900 euros
        - **Valor a pagar**
            - 400 mil euros * 0,7% = 2.800 euros
            - 500 mil euros *1% = 5.000 euros
                - Total = 7.800 euros

MAXGER CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

AIMI - IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

Em regime de opção as pessoas casadas ou unidas de facto poderão sujeitar – se a uma tributação conjunta:

- Valores Patrimoniais **superiores a 1,2 Milhão euros até 2 Milhões de euros**:

  - 0,7%

- Valores Patrimoniais **superiores a 2 Milhões de euros**:

  - 1%

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

AIMI - IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

- Os Herdeiros em heranças indivisas poderão optar entre a tributação conjunta sobre o VPT da Herança indivisa ou imputar a parte de cada herdeiro desse VPT para efeito de tributação individual.

EMPRESAS

AIMI - IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

- As empresas que sejam proprietárias de imóveis habitacionais (e apenas estes), vão pagar AIMI, sobre a totalidade do valor patrimonial tributário (VPT), sem que se aplique a isenção, a dedução dos 600 mil euros;
- Mas aqui a taxa é mais baixa, é de 0,4% em vez dos 0,7% aplicável aos particulares, sobre a totalidade dos prédios habitacionais, que sejam proprietários;

AIMI - IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

- Os prédios detidos por empresas afetos a uso pessoal dos titulares de capital social, membros de órgão de gestão, bem como cônjuges, ascendentes e descendentes, nestes caso a taxa é de:
  - 0,7% até um Milhão
  - 1% mais de 1 Milhão
- Os imóveis detidos por sociedades sediadas em Offshores a taxa é de 7,5%;

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

AIMI - IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

- Os imóveis que estão afetos a atividade de arrendamento de imóveis, está previsto um mecanismo de compensação com os impostos sobre o rendimento;
- Permitirá uma redução do IRC ou do IRS que incide sobre as rendas recebidas, na exata medida do AIMI;
- O AIMI é liquidado pela AT em Junho de cada ano e o pagamento é efetuado em Setembro;

AIMI - IMPOSTO SOBRE O PATRIMÓNIO

- Pode-se afirmar que este imposto está fora do quadro tradicional dos impostos sobre o rendimento, é sim uma forma de tributar o capital acumulado;
- Não podemos por tudo isto deixar de concluir que este novo imposto (AIMI), mais não é que um imposto sobre a fortuna (por enquanto apenas) imobiliária.

ORÇAMENTO DE ESTADO - 2017

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

Subsídio de Alimentação

- Aumento do subsídio de alimentação para funcionários públicos de €0,25 por dia, valor o qual não se encontra sujeito a IRS

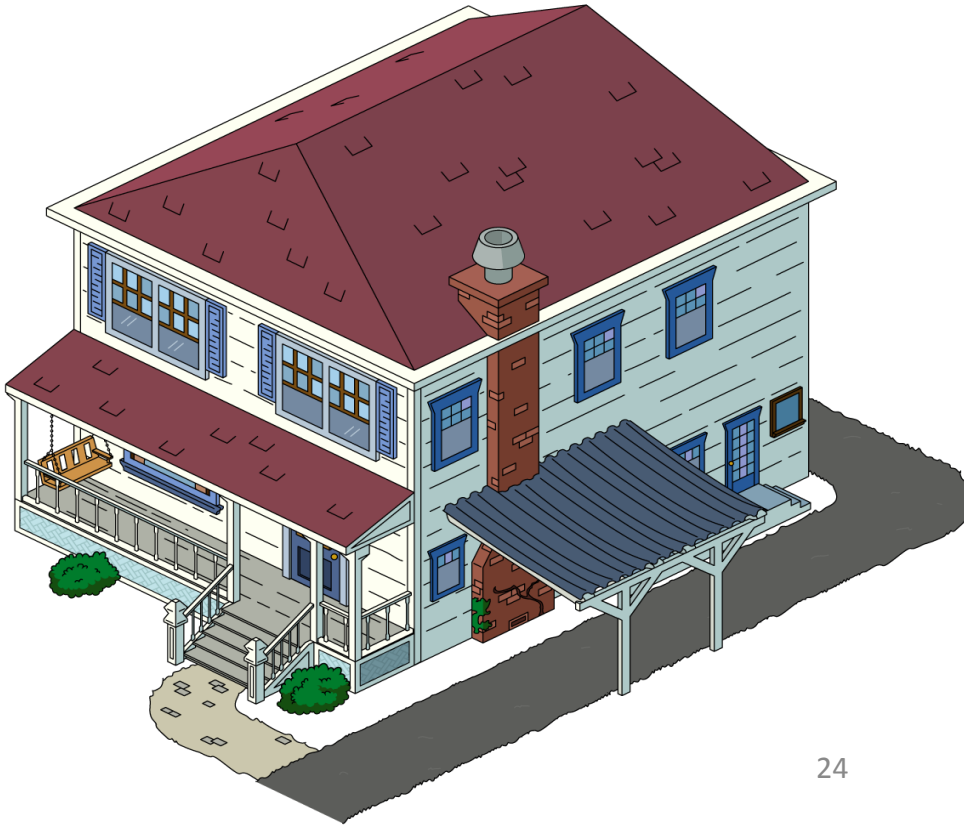
	2016		2017
Limite de não sujeito	€ 4,27	→	€ 4,52
Limite de não sujeito com vales refeição	€6,83		€7,23

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

Alojamento local em moradia ou apartamento

- No **regime simplificado o coeficiente** passa de 15% para **35%;**
- Opção pela tributação como rendimento predial.



MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

Tributação de Casados e Unidos de Facto

- A opção de tributação conjunta **deixa de estar sujeita ao prazo da entrega da declaração**, assim dentro ou fora do período legal os contribuintes podem optar por entregar conjuntamente.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

Prazo único

- Independentemente da natureza dos rendimentos, **todos os contribuintes** terão que entregar as suas declarações entre o dia **1 de Abril e o dia 31 de Maio**.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

Atualização dos Escalões

Rendimento Coletável (€)		Taxas (%)	
2016	2017	Normal (A)	Média (B)
Até 7.035	Até 7.091	14,50	14,50
De mais de 7.035 até 20.100	De mais de 7.091 até 20.261	28,50	23,60
De mais 20.100 até 40.200	De mais 20.261 até 40.522	37,00	30,30
De mais 40.200 até 80.000	De mais de 40.522 até 80.640	45,00	37,65
Superior a 80.000	Superior a 80.640	48,00	-

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

Gratificações

- As **gratificações auferidas a bombeiros**, quando não atribuídas pela entidade patronal ou outra entidade que mantenha relações com o grupo, domínio ou participação, serão atribuídas autonomamente à **taxa de 10%**;
- Até ao limite máximo por bombeiro, de três vezes o indexante de apoios sociais:

3x419,22 = € 1.257,66

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

Divergência de Valores

- O sujeito passivo poderá na sua declaração de rendimentos Modelo 3 **corrigir valores** de despesas incorridas com **saúde**, **educação** e **formação**, **encargos com imóveis e com lares**;
- Os valores declarados substituem os que constam no portal e-fatura.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

DECLARAÇÃO AUTOMÁTICA DE REDIMENTOS - IRS

DECLARAÇÃO AUTOMÁTICA DE RENDIMENTOS - IRS

Declaração Provisória e Confirmação de Dados

- A partir de 2017 será disponibilizada uma **declaração provisória** com os elementos que serviram de base ao cálculo das deduções à coleta e à **liquidação provisória do imposto**;
- Os **sujeitos passivos deverão confirmar** se os dados estão corretos e **convertê-la em definitiva até 31 de Maio**;
- Caso não o façam, será aplicado o **regime de tributação separada** , tendo no entanto a possibilidade de entregar um **declaração de substituição** nos 30 dias seguintes à liquidação.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

DECLARAÇÃO AUTOMÁTICA DE RENDIMENTOS - IRS

Alteração de Dados Pessoais

- A partir de 2018, de 1 de Janeiro até 15 de Fevereiro, os contribuintes poderão indicar no Portal das Finanças **elementos pessoais relevantes**, como a composição do **agregado familiar**, caso contrário serão considerados os dados do ano anterior, e no caso de não haver informação anterior assume-se que o sujeito não é casado, nem dispõe de dependentes;
- Até 2017, se a informação da AT **não estiver correcta** o contribuinte **não deverá confirmar** a informação pré-preenchida e deve **optar pela via normal**.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

DECLARAÇÃO AUTOMÁTICA DE RENDIMENTOS - IRS

Medida Transitória para 2016

Condições dos sujeitos passivos:

- Apenas tenham auferido **rendimentos da categoria A e H** (com exclusão de rendimentos de pensões de alimentos) e **rendimentos tributados pelas taxas liberatórias** sem opção pelo seu englobamento, quando legalmente permitido;
- Obtenham rendimentos apenas em **território português**, comunicados à AT;
- Não aufiram **gratificações**, não atribuídas pela entidade patronal;
- Sejam considerados **residentes durante a totalidade do ano** a que o imposto respeita;

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

DECLARAÇÃO AUTOMÁTICA DE RENDIMENTOS - IRS

Medida Transitória para 2016

Condições dos sujeitos passivos:

- Não detenham o estatuto de **residente não habitual**;
- Não usufruam de **benefícios fiscais** e não tenham **acréscimos ao rendimento por incumprimento** de condições relativas a benefícios fiscais, as a ascendentes;
- Não tenham pago **pensões de alimentos**;
- Não tenham **dependentes** a cargo nem **deduções relativas a ascendentes**.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

DECLARAÇÃO AUTOMÁTICA DE RENDIMENTOS - IRS

Medida Transitória para 2016

Nas liquidações de IRS não serão aplicadas as seguintes deduções à coleta:

- Dependentes e ascendentes que vivam em comunhão de habitação com o sujeito passivo;
- Pensões de alimentos;
- Pessoas com deficiência;
- Dupla tributação internacional;
- Benefícios fiscais.

SOBRETAXA DE IRS

SOBRETAXA DE IRS

Calendarização da Eliminação

2º Escalão

Março

3º Escalão

Junho

4º Escalão

Setembro

5º Escalão

Novembro

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

SOBRETAXA DE IRS

2016	
Rendimento Coletável (€)	**Taxa**
Até 7.070	0,00
De mais de 7.070 até 20.000	1,00
De mais de 20.000 até 40.000	1,75
De mais de 40.000 até 80.000	3,00
Superior a 80.000	3,50

2017	
Rendimento Coletável (€)	**Taxa**
Até 7.091	0,00
De mais de 7.091 até 20.061	0,25
De mais de 20.061 até 40.522	0,88
De mais de 40.5220 até 80.640	2,25
Superior a 80.640	3,21

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLETIVAS

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLETIVAS

Alojamento Local

- 0,35 – dos rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento ;
- Matéria coletável das restantes atividades hoteleiras e restauração = 4% das prestações de serviços.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLETIVAS

Tributação Autónoma

- Sobre as **despesas de representação**, ainda que não dedutíveis (10%/20%);
- Sobre **ajudas de custo** e compensação pela **deslocação em viatura própria**, ainda que não dedutíveis (5% /15%);
- Considera-se encargos efetuados ou suportados consoante o ano em que são reconhecidos como gasto.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLETIVAS

Rendimentos das Atividades Isentas

- **Volume de Negócios** – para efeitos de cálculo do pagamento especial por conta considera-se apenas os rendimentos sujeitos a IRC e dele não isentos.
- **Dispensa de PEC** – não se encontram obrigados a realização de pagamento os sujeitos passivos que apenas aufiram rendimentos não sujeitos a imposto ou dele isentos.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLETIVAS

Obrigações Contabilísticas

- Passam a ser **obrigados a possuir a capacidade de exportação de ficheiros SAF(T)-PT** da contabilidade, todos os sujeitos passivos de IRC que exerçam, a título principal, uma atividade comercial, industrial ou agrícola com sede ou estabelecimento estável em território nacional.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLETIVAS

Utilização de Reporte

- Em consequência da **redução do período de reporte** de **12 para 5 anos**, deverão ser deduzidos em primeiro lugar os **prejuízos fiscais cujo período de reporte se esgote primeiro**.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Imposto sobre o Valor Acrescentado

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

IVA nas Importações

- 2018 - Regime de autoliquidação de IVA nas importações por sujeitos passivos:
  - No **regime mensal**;
  - **Sem restrições** no **direito à dedução**;
  - Tenham a **sua situação fiscal regularizada**;
  - **Não beneficiem** ainda de **qualquer diferimento** do pagamento do IVA relativo a anteriores importações.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

IVA- Autorização legislativa

- Taxa intermédia
  - Tributação à **taxa intermédia de bebidas** atualmente tributadas à taxa normal, quando fornecidas no âmbito de prestações de serviços de alimentação e bebidas.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Comunicação dos Elementos das Faturas

- O prazo da comunicação altera-se do dia 25 do mês seguinte, para o dia **20 do mês seguinte à emissão da fatura**.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

A Fiscalidade no Alojamento Local / Arrendamento

Diferenças entre Arrendamento e Alojamento Local – Definição

Arrendamento

- Contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra uso temporário de um imóvel, mediante uma renda (arts. 1022º e 1023º do Código Civil);

Alojamento Local

- Espaço onde se presta serviços de alojamento temporário a turistas, mediamente remuneração (Dec- Lei nº 128/2014, de Agosto, com as alterações introduzidas pelo Dec-Lei nº 63/2015, de 23 de Abril.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Diferenças entre Arrendamento e Alojamento Local – Duração

Arrendamento

- **Limite Mínimo** : não está previsto;
- **Limite Máximo:** não pode ser celebrado por mais de 30 anos.

Alojamento Local

- **Limite Mínimo :** não está previsto;
- **Limite Máximo:** 30 dias.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Figura do Alojamento Local

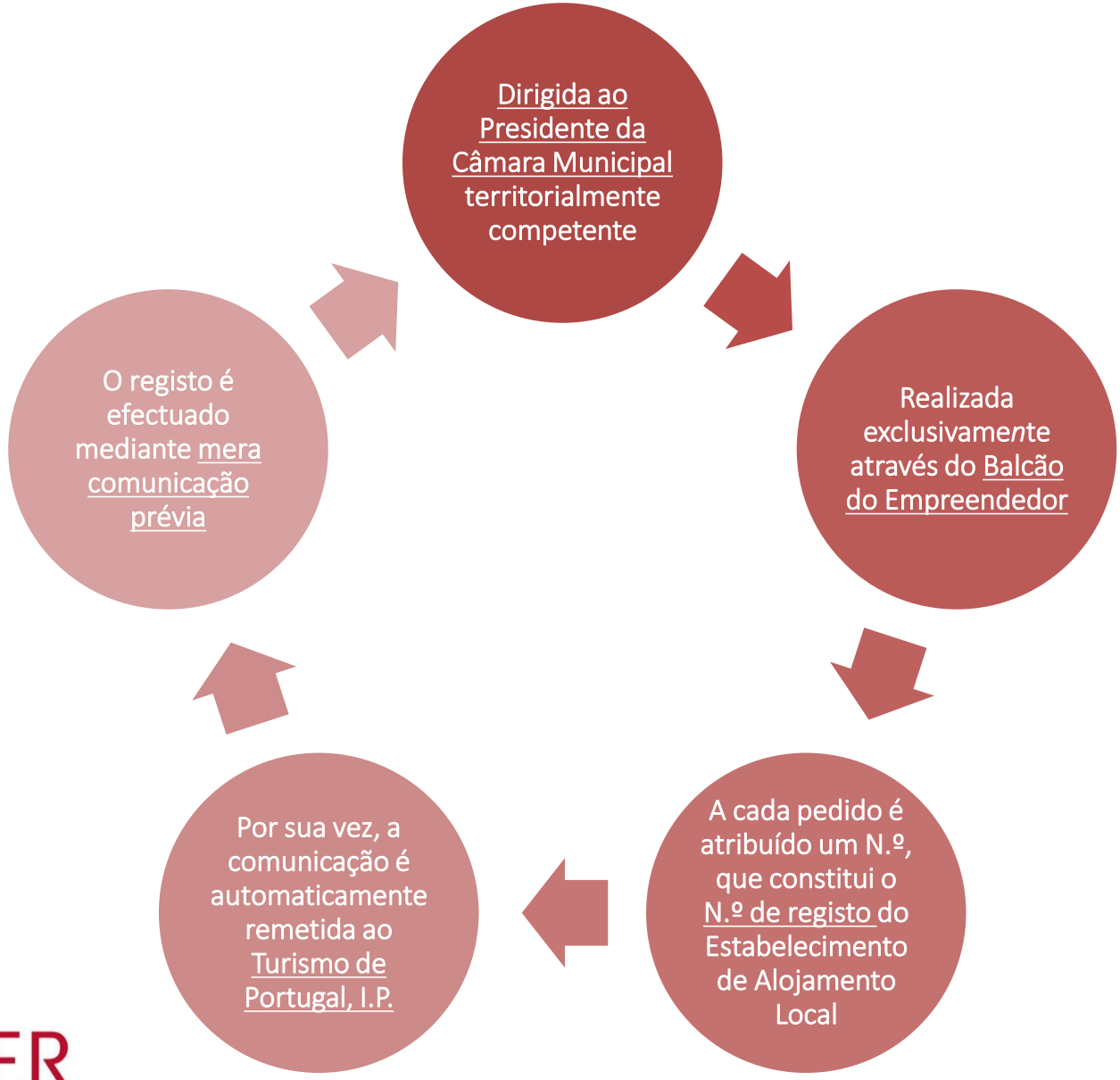
- A figura do Alojamento Local foi criada com o principal intuito de possibilitar a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não preenchessem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos, tendo vindo a sofrer algumas alterações legislativas.
- Entende-se por "estabelecimentos de alojamento local" aqueles que prestem serviços de alojamento temporários a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de Abril.

Modalidades de Estabelecimento de Alojamento Local

- **Apartamentos -** Estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente;
- **Moradia -** Estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de caráter unifamiliar;
- **Estabelecimento de Hospedagem/Hostel -** Estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por quartos.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Registo de Estabelecimentos de Alojamento Local



MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Registo de Estabelecimentos de Alojamento Local

Informações que devem constar da mera comunicação prévia:

- **Autorização de utilização** ou **título de utilização** válido do imóvel;
- **Identificação do titular da exploração** do estabelecimento (nome ou firma e NIF);
- **Endereço do titular** da exploração do estabelecimento;
- **Nome adotado** pelo estabelecimento e **endereço**;
- **Capacidade** do estabelecimento (quartos, camas e utentes);
- A **data pretendida de abertura** ao público;
- **Nome, morada e número de telefone** de pessoa a contactar em **caso de emergência**.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Registo de Estabelecimentos de Alojamento Local

Documentos que devem acompanhar a mera comunicação prévia:

- **Cópia do documento de identificação** do titular da exploração do estabelecimento ou código de acesso à certidão permanente do registo comercial;
- **Termo de responsabilidade**, subscrito pelo titular da exploração do estabelecimento, assegurando a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para prestar serviços de alojamento;
- **Cópia da Caderneta Predial Urbana** do imóvel, caso o requerente seja proprietário do mesmo;

Registo de Estabelecimentos de Alojamento Local

Documentos que devem acompanhar a mera comunicação prévia:

- **Cópia do Contrato de Arrendamento** ou outro título que legitime a exploração e, caso deste não conste prévia autorização para a prestação de serviços pretendida, cópia simples de documento a conter essa autorização;

- **Cópia da Declaração de Início ou alteração de atividade** do titular da exploração do estabelecimento para o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento apresentada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (Secção I, Subclasses 55201 ou 55204 da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 381/2007, 14 de Novembro).

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Título de Abertura ao Público

- O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico dos serviços, que contém o número de registo do estabelecimento de alojamento local, constitui o único título válido de abertura ao público;

- No prazo de 30 dias após a apresentação da mera comunicação prévia, a Câmara Municipal e competente realiza uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos legais.

Capacidade Máxima dos Estabelecimentos de Alojamento Local

- Capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local:

  - 9 quartos e 30 utentes;

    Exceção: Hostels

  - 9 estabelecimentos de alojamento local, explorados pelo mesmo proprietário ou titular de exploração, por edifício, na modalidade de apartamento

    Apenas quando esse número for superior a 75% do número de frações do edifício.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Requisitos Gerais dos Estabelecimentos de Alojamento Local

- Obedecer a **condições de conservação e funcionamento** das instalações e equipamentos;
- Estar ligado à **rede pública de abastecimento de água** ou estar dotado de **sistema privativo de abastecimento**;
- Estar ligado à **rede pública de esgotos** ou ser dotado de **fossas sépticas**;
- Estar dotado de **água quente e fria**;
- **Mobiliário, equipamento e utensílios** adequados;
- Sistema que permita **vedar a entrada de luz exterior**;
- Sistema de **segurança** que **assegure privacidade** aos utentes;
- Condições ao nível das **instalações sanitárias, de higiene e limpeza**.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Requisitos de Segurança dos Estabelecimentos de Alojamento Local

- Nos termos do disposto no DL nº 220/2008, de 12 de Novembro e regulamento técnico constante da portaria nº 1532/2008, de 29 de Dezembro.
- Exceção: Quando a capacidade do alojamento local for **inferior a 10 utentes**, basta cumprir com as **seguintes regras**:

  -Possuir **extintor e manta de incêndio** acessíveis aos utentes;

  -Equipamento de **primeiros socorros**;

  -Indicação do **número nacional de emergência** (112) em local visível aos utilizadores.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

A Fiscalidade no Arrendamento

Arrendamento – Senhorio

- Pessoas singulares - IRS
  - Rendimentos prediais: Categoria F;
  - Ou, por opção, Rendimentos empresariais: Categoria B.

- Pessoas Coletivas - IRC
  - Sociedades comerciais normais;
  - Sociedades simples administração de bens;
  - Fundos de investimento.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Arrendamento – Senhorio Categoria F

- **Regime regra para os rendimentos prediais**

  Reforço do princípio do rendimento líquido (reforma de 2014)

  <u>Dedução de despesas (artigo 41.º CIRS):</u>

  - Gastos necessários para obter o rendimento;
  - Despesas de obras de conservação e manutenção últimos 24 meses;
  - IMI e ISELO (pagos no ano do rendimento)

  <u>Exceções:</u> Gastos financeiros, mobiliário, etc

  <u>Resultado negativo</u>

  - Reporte: Só mesma categoria
  - Prazo: 6 anos (art.55.º CIRS)

Arrendamento – Senhorio Categoria F

- Taxas
  - Taxa fixa de 28%;

    Ou, por opção,
  - Englobamento (taxas gerais progressivas).

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Arrendamento – Senhorio IRC (Pessoas Coletivas)

Regime simplificado (artigos 86.ºA e 86.ºB CIRC)

- Sujeito Passivo com **Rendimento não superior a € 200.000/ano** anterior e balanço não superior a € 500.000, etc.

  Por opção

- **MC: 0,95** do resultado positivo dos rendimentos prediais

Regime Geral

- Contabilidade organizada

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

A Fiscalidade no Alojamento Local

Alojamento Local

- O “alojamento local” visto como exercício de atividade tributável e como objeto de cedência a terceiros.

Alojamento Local

- Operador que exerce a atividade de AL em prédios próprios;
- Operador que exerce a atividade de AL em prédios próprios e cede a exploração a terceiro;
- Operador que exerce a atividade de AL em prédios de que é arrendatário;
- Operador arrendatário que cede a exploração de AL a terceiro.

Operador de Alojamento Local em Prédios Próprios

Pessoa Singular – IRS (Categoria B)

- Requisito: Afetação dos prédios à actividade empresarial do SP (art. 29.º CIRS);

  -A transferência pode gerar mais – valias (artigos 3.º, 2/c; 10.º 3/b) e 29.º do CIRS);

- Regime Simplificado

  -R.T: 0,35 x rendimentos brutos;

- Contabilidade

  -Por opção ou por obrigação.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Operador de Alojamento Local em Prédios Próprios que cede a Exploração a Terceiros

Pessoa singular

- IRS - Categoria B

  -Art.3.º 1/e, inclui as importâncias relativas à cessão temporária de estabelecimento;

- Regime Simplificado

  RT = 0,95 x rendimento obtido com a cessão da exploração;

- Contabilidade

  -Por opção ou por obrigação;

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Operador de Alojamento Local em Prédios Próprios que cede a Exploração a Terceiros

Pessoa Coletiva

- Regime Regra
  - Contabilidade
- Regime Simplificado

  Por opção,

  - Matéria coletável = 0,95 x rendimentos obtidos com a cessação

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Operador de Alojamento Local em Prédios de que é Arrendatário

Pessoa Singular

- Regime Simplificado

  - R.T: 0,35 x rendimentos brutos

- Contabilidade

  - Por opção ou por obrigação

Pessoa Coletiva

- Regime Regra

  - Contabilidade

- Regime Simplificado

  - Por opção,

  Neste caso a matéria coletável é igual a 4% (0,04) do total das prestações de serviços

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Operador Arrendatário que cede a Exploração de Alojamento Local a Terceiros

Pessoa Singular – IRS (Categoria B)

- Art.3.º 1/e, inclui as importâncias relativas à cessão temporária de estabelecimento
  - Regime simplificado

    - RT = 0,95 x rendimento obtido com a cessão da exploração;
  - Contabilidade

    -Por opção ou por obrigação.

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

Operador Arrendatário que cede a Exploração de Alojamento Local a Terceiros

Pessoa Coletiva

- Regime Regra

  - Contabilidade

- Regime Simplificado

  - Por opção

  Matéria coletável = 0,95 x rendimentos obtidos com a cessação

MAXGER
CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

MAXGER

CONSULTORES DE GESTÃO, LDA

OBRIGADO PELA ATENÇÃO !

DRº José António Ferreira

Contacto: 934 552 595

E-mail: jose.ferreira@maxger.net