

COMO EVITAR UMA TRIBUTAÇÃO ELEVADA NA VENDA DE UM IMÓVEL DE ALOJAMENTO LOCAL EM PORTUGAL

ALL FINANCE MATTERS

Largo das Sete Ruas, 1-B
8800-604 – Tavira

Rua Frederico Lecor, Nº 53 B
8000-247 Faro

E : info@afm.tax

P : +351 281 029 059 | +44 (0) 20 3151 0021

W : www.afm.tax



Investir em imóveis para arrendamento em Portugal tem-se revelado bastante atrativo nos últimos anos. A crescente popularidade do país como destino turístico gerou benefícios económicos significativos. Em 2024, Portugal recebeu mais de 30 milhões de turistas estrangeiros, com receitas superiores a 27 mil milhões de euros. Este marco impressionante colocou Portugal na 5.ª posição na Europa em termos de reservas efetuadas através de plataformas digitais.

Contudo, apesar do crescimento do setor do Alojamento Local (AL) na última década, o governo tem vindo a alterar as regras fiscais ao longo dos anos. Isto significa que, no momento da venda desses imóveis, podem surgir implicações fiscais relevantes, nomeadamente ao nível das mais-valias.

O imposto sobre as mais-valias é uma consideração importante para quem investe em imóveis em Portugal. Atualmente, aplica-se sobre 50% do ganho obtido quando o imóvel nunca esteve afeto à atividade de AL ou quando esta cessou há mais de 36 meses antes da venda. No entanto, quando o imóvel ainda está afeto à atividade de Alojamento Local (ou esteve nos últimos 36 meses antes da venda), as mais-valias são tributadas em 95% do ganho. Assim, um planeamento fiscal cuidadoso torna-se essencial para minimizar o impacto tributário e maximizar os lucros.

Abaixo indicamos algumas estratégias eficazes que podem ajudar a reduzir a carga fiscal sobre as mais-valias:

Verifique as regras aplicáveis à sua situação em 2020

As novas regras de apuramento de mais-valias para imóveis afetos ao AL entraram em vigor em 2021. Uma possibilidade é analisar as declarações fiscais anteriores, especialmente se a atividade de AL teve início antes de 2021, e confirmar com um contabilista se optou pelo regime antigo de tributação. Neste caso, desde que todos os valores estejam corretos, poderá ser possível vender o imóvel num prazo mais curto e aplicar a regra geral de tributação sobre 50% da mais-valia.

No entanto, embora esta estratégia possa permitir uma venda antecipada, requer um estudo fiscal exaustivo, pois, dependendo das circunstâncias, poderá ser alvo de questionamento por parte da Autoridade Tributária.

Transferir a licença de AL para um terceiro ou agência de gestão de arrendamentos

Esta pode ser uma estratégia de planeamento fiscal interessante para quem

pretende vender o imóvel. As opções mais comuns passam por transferir a licença de AL para a agência de arrendamento e arrendar o imóvel a longo prazo à mesma. Desta forma, o proprietário passa a auferir rendimentos prediais em vez de rendimentos empresariais, o que permite reduzir a exposição à tributação sobre as mais-valias no momento da venda.

Em alternativa, caso o cliente não pretenda recorrer a uma agência, o contrato de arrendamento pode ser celebrado com o cônjuge ou um descendente, desde que este não seja proprietário do imóvel.

Importa verificar se o contrato de arrendamento ou de cessão da exploração implica IVA, já que esta solução poderá não ser viável em todos os casos.

Criar uma empresa imobiliária para mitigar a tributação sobre as mais-valias

Esta estratégia pode ser vantajosa para investidores que pretendem vender o imóvel e preveem uma elevada tributação sobre a mais-valia.

Em Portugal, é possível constituir uma empresa imobiliária ao abrigo do regime simplificado de tributação, desde que o volume de negócios anual não ultrapasse os 200.000€. Um dos membros do agregado familiar (titular da licença de AL) pode vender a sua quota-parte do imóvel a essa nova empresa, criada em seu nome. O valor de venda deverá ser ajustado para garantir que não origina uma mais-valia tributável na esfera pessoal.

Deste modo, a mais-valia deixa de ser imputada ao titular individual e passa para a esfera da empresa.

A vantagem reside no facto de a empresa ser tributada com base no volume de negócios e não no lucro efetivo. Neste regime, aplica-se um coeficiente de 4% sobre o valor de venda, com uma redução de 50% no primeiro ano de atividade. Por exemplo, se o imóvel for vendido por 150.000€ no primeiro ano, a base tributável será de 2% (ou seja, 3.000€), o que poderá resultar numa taxa de imposto efetiva inferior a 1%.

Contudo, esta estratégia tem limitações importantes. A principal é que os ativos da empresa não podem ultrapassar os 500.000€, nem o volume de negócios anual pode exceder os 200.000€. Caso contrário, aplicar-se-ão as regras gerais, com tributação sobre o lucro (ou seja, sobre a mais-valia apurada) em vez do valor de venda.

Evite erros que podem sair caros

É fundamental estudar previamente as implicações fiscais da venda antes de colocar o imóvel no mercado, especialmente se esteve afetado à atividade de AL nos últimos 36 meses.

A legislação fiscal portuguesa prevê algumas deduções que podem reduzir a mais-valia tributável na venda de um imóvel, como despesas com obras de valorização, manutenção e outras despesas elegíveis durante o período de detenção. No entanto, estas deduções não são permitidas se o imóvel estiver ou tiver estado na atividade de AL nos 36 meses anteriores à venda.

Conhecendo bem estas regras, os investidores podem ajustar a sua estratégia e reduzir significativamente a carga fiscal.

Embora a tributação sobre mais-valias na venda de imóveis afetos ao Alojamento Local possa ser significativa, existem estratégias legais e eficazes para gerir e reduzir este impacto fiscal.



afm
all finance **m**atters

Para conselhos personalizados e para garantir a conformidade com as regulamentações fiscais, entre em contato com a AFM através do email **info@afm.tax** ou visite **www.afm.tax**.

**"YOU MUST PAY TAXES, BUT THERE'S NO LAW
THAT SAYS YOU NEED TO LEAVE A TIP."**