

# ESTÁ A PENSAR ARRENDAR O SEU IMÓVEL A TURISTAS EM PORTUGAL? AQUI ESTÁ O QUE PRECISA DE SABER

## 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](mailto:info@afm.tax)

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

W : [www.afm.tax](http://www.afm.tax)



O arrendamento de curta duração pode ser uma excelente fonte de rendimento, mas é essencial compreender os requisitos legais, fiscais e regulamentares antes de anunciar o seu imóvel.

## **1. A Declaração de Rendimentos é Obrigatória**

Todos os rendimentos provenientes de arrendamento, quer seja residente ou não, devem ser declarados à AT. O incumprimento pode resultar em coimas.

## **2. Arrendamentos de Curta Duração São Considerados Atividade Empresarial**

O arrendamento direto a turistas configura uma atividade económica e deve ser declarado no âmbito da Categoria B (rendimentos empresariais e profissionais).

A Categoria F, habitualmente utilizada para arrendamentos de longa duração (superiores a 30 dias), não é aplicável a arrendamentos turísticos — exceto quando o imóvel é arrendado a um intermediário com contrato específico.

## **3. A Importância do Cumprimento das Obrigações Legais**

- **Publicidade:** é obrigatório possuir licença de Alojamento Local (AL) válida para poder anunciar o imóvel.
- **Transparência de dados:** plataformas como Airbnb e Booking.com partilham informação sobre os rendimentos com a AT
- **Poupança fiscal:** o correto enquadramento pode reduzir substancialmente a sua taxa de imposto. Por exemplo, não residentes poderão pagar apenas 8,75% em vez de 25%.

## **4. O Que é o Regime Simplificado?**

Caso o rendimento anual não ultrapasse os 200.000€, apenas 35% do rendimento bruto será tributado.

**Exemplo prático:**

- Rendimento anual de 10.000€ → base tributável: 3.500€
  - Não residente com taxa de 25% → imposto: 875€ (8,75% sobre o total)
- O mesmo rendimento enquadrado na Categoria F → imposto: 2.500€ (25% sobre o total)

## **5. É Necessário Emitir Faturas?**

Sim. Pode optar por:

- Emitir fatura diretamente ao hóspede, ou

- Delegar essa responsabilidade ao seu agente de arrendamento.
- A forma como o contrato está estruturado e quem detém a licença AL poderá influenciar esta obrigação.

## **6. IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)**

- Se o rendimento for inferior a 15.000€/ano, os residentes podem beneficiar de isenção de IVA.
- Não residentes estão sempre sujeitos à cobrança e declaração de IVA.

### **! Importante:**

- A isenção de IVA aplica-se por titular, não por imóvel. Se a licença AL estiver em nome de duas pessoas, o limite de isenção é de 30.000€ (15.000€ por titular).
- Ao ultrapassar este valor, aplica-se a taxa de 6% sobre os rendimentos de arrendamento.

## **7. Declarações Periódicas de IVA**

Caso não esteja isento de IVA, terá de submeter declarações trimestrais. Poderá deduzir o IVA suportado em despesas elegíveis, como:

- Faturas de eletricidade, água e gás (normalmente com 23% de IVA)
- Comissões de agentes de arrendamento
- Manutenção e reparações
- Aquisição de equipamentos

Na maioria dos casos, o IVA suportado (23%) é superior ao IVA liquidado (6%), o que pode resultar num crédito de IVA reembolsável.

## **8. Posso Deduzir Juros de Empréstimos?**

Não é possível no Regime Simplificado. Para o fazer, teria de optar pelo Regime Normal, o que só é vantajoso se as suas despesas ultrapassarem 65% do rendimento.

## **9. Tenho de Pagar Segurança Social?**

Está isento se:

- Arrendar o imóvel completo (e não apenas quartos), e
- Esta for a sua única atividade registada.
- Se tiver outras fontes de rendimento, consulte um contabilista certificado.

## **10. Mais-Valias na Venda do Imóvel**

Caso tenha tido atividade de AL nos últimos 3 anos, 95% da mais-valia será tributada sem qualquer dedução.

Após 3 anos de inatividade, aplica-se o regime geral, com 50% da mais-valia a ser tributada, podendo deduzir despesas e amortizações.

## **11. Comunicação ao SEF / AIMA**

É obrigatório registar todos os hóspedes estrangeiros junto do SEF/AIMA. O incumprimento pode implicar coimas.

## **12. Taxa Municipal Turística**

Muitos municípios cobram uma taxa por noite (por exemplo, 2€/noite em Lisboa ou Porto). O proprietário tem de cobrar e entregar essa taxa à autarquia. Consulte os regulamentos locais.

## **13. Licenciamento de AL: Prazos e Restrições**

A obtenção da licença de AL pode demorar algumas semanas.

Atenção:

- Em zonas de contenção, novas licenças podem não ser autorizadas.
- Condomínios podem solicitar o cancelamento da licença em caso de perturbações.
- As autarquias podem opor-se à inscrição ou realizar inspeções.

## **14. Seguro Obrigatório**

O seguro de responsabilidade civil é obrigatório e deve ser renovado anualmente, com envio do comprovativo para manter ativa a licença de AL.

É ainda recomendável contratar um seguro multirriscos para proteção contra danos e imprevistos no imóvel.

## **Planeie com Antecedência e Procure Apoio Profissional**

Um bom planeamento e o aconselhamento de profissionais especializados podem representar uma poupança significativa e evitar erros dispendiosos na gestão, expansão ou venda de imóveis com atividade de Alojamento Local.



**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."**