

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 18º

Assunto: Taxas – Estabelecimento do tipo hoteleiro

Processo: nº **10539**, por despacho de 03-06-2016, do SDG do IVA, por delegação do Director Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira - AT.

Conteúdo:

Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), presta-se a seguinte informação.

I - DESCRIÇÃO DOS FACTOS

1. A requerente tem como objeto social a compra, venda e arrendamento de imóveis adquiridos para esse fim, a urbanização, construção e administração de bens imóveis, próprios ou alheios, a exploração de residências de estudantes e estabelecimentos de alojamento local e a elaboração de projetos e prestações de serviços relativas à atividade imobiliária.

2. No âmbito do seu objeto social, adquiriu um imóvel situado em Lisboa, que pretende recuperar e adaptar, com vista à implementação de um projeto destinado à criação e exploração de uma residência de estudantes, a qual, em síntese, se destina:

(i) Ao respetivo alojamento, por períodos de tempo a acordar individualmente, mas que se perspetivam não superiores ao período letivo, mediante a celebração de um contrato atípico de alojamento, que compreende a cedência do espaço associada a uma série de prestações de serviços, nomeadamente, receção e segurança, televisão, telefone, internet, limpeza das áreas comuns, reparações e manutenção, água, gás e eletricidade e seguro de responsabilidade civil.

(II) Durante o período de férias letivas os apartamentos poderão ser objeto de contratos de alojamento local, ao abrigo do disposto no Decreto-lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

3. Como contrapartida dos serviços prestados no âmbito dos contratos celebrados na exploração da atividade de alojamento local, perspetiva-se uma remuneração diária ou semanal, consoante os casos.

4. Por seu turno, como contraprestação dos serviços prestados do âmbito dos contratos celebrados com os estudantes, prevê-se a fixação de uma remuneração global que, consoante uma avaliação da capacidade de crédito aos estudantes, pode ser paga através de um pagamento único antecipado ou mediante vencimentos periódicos.

5. Antes de concretizar o projeto a que se propõe, a requerente pretende realizar um estudo de viabilidade do mesmo, o qual pressupõe o conhecimento do enquadramento, em sede de IVA, das operações que o compõem.

6. Assim, solicita a prolação de uma informação vinculativa urgente, a qual providencie o enquadramento, em sede de IVA, das atividades supra descritas.

II - ENQUADRAMENTO JURÍDICO-TRIBUTÁRIO

7. Nos termos da subalínea a) da alínea 29) do artigo 9.º do Código do IVA (CIVA), estão excluídas da isenção ali consagrada, sendo, por isso, tributadas "as prestações de serviços de alojamento, efetuadas no âmbito da actividade hoteleira ou de outras com funções análogas, incluindo parques de campismo".

8. Por seu turno, de harmonia com a verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA, são tributadas à taxa reduzida as prestações de serviços efetuadas no âmbito do alojamento em estabelecimentos do tipo hoteleiro. A taxa reduzida aplica-se exclusivamente ao preço do alojamento, incluindo o pequeno-almoço, se não for objeto de faturação separada, sendo equivalente a metade do preço da pensão completa e a três quartos da meia-pensão.

9. Por sua vez, o Decreto-lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro, que reúne num único diploma o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, estipula no artigo 11.º que "*são estabelecimentos hoteleiros os empreendimentos turísticos destinados a proporcionar alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimentos de refeições, e vocacionados a uma locação diária*", classificando os hotéis, hotéis-apartamentos (aparthotéis) e pousadas como estabelecimentos hoteleiros, nas condições da citada norma.

10. A expressão "estabelecimento de tipo hoteleiro" utilizada na redação da verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA é mais abrangente que a expressão "estabelecimentos hoteleiros", uma vez que o conceito de "estabelecimento do tipo hoteleiro" abrange os estabelecimentos hoteleiros a que se refere o artigo 11.º do citado diploma, bem como outros estabelecimentos com funções análogas aos estabelecimentos hoteleiros, ou seja, engloba também os estabelecimentos que, independentemente da sua classificação, prestem serviços de alojamento (entendendo-se por serviços de alojamento, o alojamento propriamente dito, assim como prestações de serviços acessórios a esse alojamento, nomeadamente limpezas e prestações de serviços de apoio).

11. Deste modo, cabe referir que a requerente, ao prestar serviços de alojamento com funções análogas aos abrangidos pela atividade hoteleira, subsume-se na definição de estabelecimento de tipo hoteleiro, devendo nas contraprestações a cobrar pelos contratos de alojamento celebrados com os estudantes e no âmbito da exploração da atividade de alojamento local, liquidar IVA à taxa reduzida, tendo em atenção a exclusão prevista na subalínea a) da alínea 29) do artigo 9.º, conjugada com a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º, ambos do CIVA, e a verba 2.17, da Lista I anexa àquele diploma.

12. Por seu turno, as restantes prestações de serviços, não incluídas nos serviços de alojamento, nomeadamente os serviços de lavandaria, são tributadas à taxa normal, de 23%, nos termos da alínea c) do n.º 1 do art.º 18.º do CIVA.

13. Finalmente, caso a requerente inclua o fornecimento de refeições no âmbito do contrato de alojamento, deve ter em consideração o disposto na verba 2.17 da Lista I, conjugada com o disposto na verba 3.1 da Lista II (esta última em vigor a partir de 1 de julho de 2016), ambas anexas ao CIVA.