

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: Artigo 18.º

Assunto: Taxas de imposto – Exploração de imóveis em alojamento local

Processo: nº 24650, por despacho de 2023-09-05, da Diretora de Serviços do IVA (por subdelegação)

Conteúdo:

1. A Requerente está enquadrada, para efeitos de IVA, no regime normal de periodicidade trimestral, desde 2018.03.09, tendo iniciado a atividade em 2017.03.06. Está, ainda, registada como prosseguindo, a título principal, a atividade de "Compra e Venda de Bens Imobiliários" - CAE 68100, sendo um sujeito passivo que pratica simultaneamente operações que conferem direito à dedução e operações que não conferem direito à dedução, utilizando como método de dedução a afetação real de bens e serviços.

2. A Requerente possui imóveis cuja atividade praticada é a de alojamento local (AL). No entanto, a licença de AL não se encontra registada em nome desta sociedade, mas sim de uma entidade com a qual foi celebrado um contrato de exploração desses imóveis.

3. A entidade que se encontra a realizar a exploração desses imóveis fatura as estadias do alojamento diretamente aos hóspedes/turistas à taxa reduzida de IVA (6%) e posteriormente remete mensalmente para a Requerente o relatório com as reservas efetuadas pelos clientes naquele mês e posteriormente a Paradise fatura à entidade gestora do AL a comissão pela exploração desses imóveis à taxa normal de IVA (23%).

4. Nestes termos, questiona a Requerente se deverá emitir a fatura da comissão de exploração à taxa reduzida de IVA ao abrigo da verba 2.17 da Lista I anexa ao Código do IVA (CIVA) ou à taxa normal para a entidade exploradora do AL uma vez que é proprietária do imóvel, mas não possui a licença de AL em seu nome.

Enquadramento em sede de IVA:

5. Dispõe a verba. 2.17 da Lista I anexa ao CIVA que beneficiam da taxa reduzida de 6% o:

"Alojamento em estabelecimentos do tipo hoteleiro. A taxa reduzida aplica-se exclusivamente ao preço do alojamento, incluindo o pequeno-almoço, se não for objecto de facturação separada, sendo equivalente a metade do preço da pensão completa e a três quartos do preço da meia pensão".

6. Não obstante, no caso concreto, refere a Requerente a licença de AL não se encontra registada em nome desta, mas sim de uma entidade com a qual foi celebrado um contrato de exploração desses imóveis, sendo que é essa mesma entidade que se encontra a realizar a exploração dos imóveis, faturando as estadias diretamente aos hóspedes/turistas à taxa reduzida de IVA (6%), remetendo mensalmente para a Requerente o relatório com as reservas efetuadas pelos clientes naquele mês, que posteriormente fatura à entidade gestora do AL a comissão pela exploração desses imóveis à taxa normal de IVA (23%).

7. Deste modo, respondendo diretamente à questão, as comissões pela

exploração de imóveis em AL, são tributadas à taxa normal de IVA de 23%, uma vez que a referida verba 2.17 apenas abrange o "alojamento em estabelecimentos do tipo hoteleiro" cobradas aos respetivos utilizadores e não as comissões pela exploração e promoção dos imóveis.

8. Deste modo, o procedimento que a Requete está a seguir encontra-se correto.