Diário de Notícias



Lisboa tem atualmente 8147 casas registadas no Alojamento Local, o que corresponde a 18% do total destes registos existentes no país

Retirar casa do alojamento local implica pagar mais-valias

Regras Juristas e associação ALEP defendem simplificação de regime fiscal, que consideram absurdo no que diz respeito a pagamento de mais-valias, mesmo que o imóvel não seja vendido

LUCÍLIA TIAGO

No ano passado, Paulo Castro colocou o seu apartamento no alojamento local (AL), juntando-se aos 8147 registos de AL atualmente existentes em Lisboa. Tal como muitas outras pessoas que se dedicam a esta atividade, desconhecia que arrisca pagar mais-valias sobre a sua casa se um dia destes decidir retirá-la do aluguer a turistas, mesmo que não haja venda do imóvel.

"É uma situação muito ingrata da lei", resume o jurista António Gaspar Schwalbach, referindo-se à arquitetura fiscal em que o alojamento está enquadrado e que pode levar uma pessoa apagar mais-valias sobre uma casa apenas pelo facto de decidir reafetá-la ao seu uso pessoal. Esta situação, que muitos consideram absurda do ponto de vista fiscal, acaba por travar o processo de legalização de muitos dos que continuam a alugar casas para férias de forma clandestina, e também por travar o cancelamento dos registos dos que tenham decidido retirar-se desta atividade. "Esta questão das mais-valias é um dos maiores obstáculos à legalização do alojamento local", referiu ao DN/Dinheiro Vivo Eduardo Miranda, presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP). E é também um dos motivos, adianta, para que alguns dos que desistiram "mantenham o registo e não cancelem a atividade", porque se não alugar a casa não haverá lugar a tributações.

Em causa está o facto de o alojamento local estar classificado, para o fisco, como prestação de serviços, o que significa que a maioria das pessoas abrem atividade e são tributadas na categoria B. Esta entrada no AL com uma casa de que se seja proprietário implica que seja afetada à nova atividade, passo que leva ao apuramento de uma mais-valia correspondente à diferença entre o valor de aquisição da casa e o seu valor de mercado à data da afetação: "Esta mais-valia fica suspensa", diz Mariana Gouveia de Oliveira, da Miranda Alliance, ou seja, não resulta no pagamento de imposto. O momento de sobressalto chega mais tarde, quando a pessoa desiste do alojamento local. A mera retirada da casa da atividade profissional e a reafetação a uso pessoal leva ao apuramento de nova mais-valia (que corresponde à diferença do valor existente à data de colocação do imóvel no AL e ao valor deste no momento em que é retirado da atividade) e ao pagamento, em sede de IRS.

A tributação das mais-valias apuradas na categoria B é mais pesada do que na G porque se considera 95% do valor dessa mais-valia

E se a primeira mais-valia (que ficou suspensa) é considerada em apenas 50% do seu valor, na segunda é tido em conta a quase totalidade do valor (em 95%), porque se lhe aplicam as regras da categoria B e não as da G. "O imposto é bastante mais pesado", precisa a jurista.

Carla Matos, advogada da CCA Ontier diz não ter conhecimento de proprietários que se tenham deparado com esta surpresa fiscal, mas apercebe-se de que esta é uma questão desconhecida entre muitos dos que avançam para o alojamento local. "As pessoas esquecem-se de que estão a mudar a afetação da casa e que isto tem implicações fiscais", diz. Esta mudança é formalizada no Anexo B do IRS quando o contribuinte é convidado a responder à pergunta sobre se houve afeção do imóvel pessoal à atividade empresarial. "É aí que a pessoa se coloca no olho do furacão", diz António Gaspar Schwalbach. O jurista da Telles de Abreu diz que muitas pessoas desconhecem que podem ser confrontadas com o pagamento de uma mais-valia quando não houve lugar a qualquer venda do imóvel. Tal como desconhecem que este risco da mais-valia pode ser eliminado se quem está no alojamento local optar pelas regras de tributação da categoria F (rendas). Esta possibilidade foi criada no Orçamento do Estado deste ano, mas o facto de a tributação autónoma de 28% poder sair mais cara do que as regras de tributação da categoria B (em que apenas são considerados para efeitos de IRS 35% dos rendimentos obtidos) poderá fazer que não seja uma alternativa válida.

Salientando que esta "possível mais-valia não faz sentido nenhum", Eduardo Miranda precisa a necessidade de se adaptarem as regras fiscais a esta atividade. António Gaspar Schwalbach concorda que o regime fiscal aplicável ao AL deveria ser simplificado.

EM DETALHE

REGRAS

› **Conta** Afetar uma casa ao alojamento local implica o apuramento de uma mais-valia (diferença do valor de compra com a do valor de mercado no momento da afetação) que fica em *standby*. Se a casa voltar à esfera pessoal, é feito novo cálculo (diferença do valor entre o momento de entrada e de retirada). Pode acontecer que a conta resulte numa menos menos-valia.

CÁLCULO

› **Categorias** A primeira mais-valia (a que ficou suspensa) é tributada na categoria G, o que significa que metade do valor é isento. A segunda é considerada em 95% do seu valor. Exemplificando: com um valor inicial de 200 mil euros; um valor de mercado na afetação de 300 mil euros; valor na desafetação de 400 mil euros, o que terá um valor tributável de 50 mil euros na categoria G e de 95 mil euros na B, que serão sujeitos às taxas do IRS.

SOLUÇÕES

› **Mercado** Optar pelo regime de tributações de rendas habitacionais (categoria F) ou colocar a casa a arrendar quando se desiste do alojamento local são formas possíveis de evitar pagamento de mais-valias.

NÚMEROS

› **Registos** Neste mês havia 43 451 casas registadas no AL, 8147 e 3205 das quais estão em Lisboa e no Porto. No Algarve são 19 433.