



## FLASHNEWS CLIENTES PRIVADOS #3

JANEIRO 2018



- Alterações introduzidas OE 2018 -

### Alojamento Local – Regime Simplificado

Nos termos do regime em vigor (artigo 31.º do Código do IRS), a afectação de um imóvel ao alojamento local implica o início de uma actividade comercial, podendo-se optar pela tributação de acordo com o regime simplificado ou com o regime da contabilidade organizada. Caso se opte, pela tributação pelo Regime Simplificado no caso de:

- a) Moradia ou Apartamento somente **35%** dos rendimentos brutos provenientes da prestação de serviços de alojamento são sujeitos a tributação;
- b) Hospedagem ou Quartos somente **15%** dos rendimentos brutos provenientes da prestação de serviços de alojamento são sujeitos a tributação.

Ora, o OE 2018 altera a redacção do artigo 31.º do Código do IRS, determinando que a aplicação do coeficiente referido na alínea a) fica parcialmente condicionada à verificação de despesas e encargos efectivamente suportados.

Assim, no caso de rendimentos provenientes de Moradia ou Apartamento, a partir de Janeiro de 2018, os coeficientes de dedução automáticos são, na prática, reduzidos de 65% para 50%, tendo os restantes 15% que ser justificados com despesas. Nesta situação, passa a ser também considerada como dedução automática o valor de 4.104 euros, ou quando superior, os montantes

pagos a título de contribuições para regimes de protecção social (que não tenham sido já deduzidos).

Com esta alteração, na prática, passa a ser automaticamente deduzido 50% dos rendimentos brutos provenientes da prestação de serviços de alojamento, acrescidos de 4.104 Euros (ou as contribuições para a Segurança Social). Posteriormente, e até se atingir os referidos 15%, poder-se-á ainda deduzir, ao rendimento bruto as seguintes despesas relacionadas com a actividade:

- > prestações de serviços e aquisições de bens, cujas faturas sejam comunicadas à Autoridade Tributária, ou que constem de outros documentos, quando o respetivo fornecedor de bens ou prestador de serviços esteja dispensado de emissão de fatura;
- > encargos com imóveis comunicados através da emissão de recibo eletrónico ou declaração específica;
- > despesas com pessoal a título de remunerações, ordenados ou salários;
- > importações e aquisições intracomunitárias de bens.

### **Afetação de imóvel à atividade empresarial e profissional – Mais valias**

O OE para 2018 vem clarificar que a restituição ao património particular de imóvel habitacional que seja afeto à obtenção de rendimentos da categoria F (rendas), não implica o apuramento de qualquer ganho tributável, mantendo-se o diferimento da tributação do ganho enquanto o imóvel mantiver aquela afetação.

---

## **EQUIPA**



Carla Matos

[cm@cca-ontier.com](mailto:cm@cca-ontier.com)



Rita Correia Martins

[rcm@cca-ontier.com](mailto:rcm@cca-ontier.com)



Vanessa Rodrigues

[vr@cca-ontier.com](mailto:vr@cca-ontier.com)



Sara Barroso

[sb@cca-ontier.com](mailto:sb@cca-ontier.com)

---



**Subscreva:**  
[as nossas Newsletters](#)

**Contacte-nos:**  
[Website](#)

Rua Vitor Cordon N°10A - 1249 - 202 Lisboa | Portugal  
Tel. (+351) 213 223 590 / Fax (+351) 213 223 599

Rua Pedro Homem de Melo, n.º 55 - 8.º piso - 4150 - 599 Porto | Portugal  
Tel. (+351) 223 190 888 / Fax (+351) 220 924 945

---

A presente FLASHNEWS foi elaborada com fins informativos, sendo disponibilizada de forma gratuita, para uso exclusivo e restrito dos clientes da CCA ONTIER, encontrando-se vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas. Esta informação tem carácter geral e não substitui o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos.

---

**PORTUGAL / BOLÍVIA / BRASIL / CHILE / CHINA / COLOMBIA/ ESPANHA  
/ ESTADOS UNIDOS / ITÁLIA / MÉXICO / PERÚ / REINO UNIDO /  
REPÚBLICA DOMINICANA / VENEZUELA**

---

