pelo fim das Mais-Valias
NÃO NOS TIREM O SUSTENTO
DEIXEM O AL EM PAZ
Não a aumentos **injustos** de impostos!
JUNTOS PELO AL

Petição Pública: Juntos pelo AL

A presente petição resulta de uma reflexão que foi feita pelos titulares de estabelecimentos de alojamento local de todo o país e, muito em particular, por aqueles que serão os mais afetados pelas propostas de alteração à forma como os estabelecimentos de alojamento local nas modalidades de apartamentos e moradias, localizados em áreas de contenção, serão tributados em sede de IRS e de IRC no regime simplificado e, ainda, ao regime de mais-valias fiscais a que estão sujeitos os proprietários de estabelecimentos de alojamento local que afetaram os seus imóveis ao exercício dessa atividade e que querem sair da atividade e transitar para o regime do arrendamento urbano.

Peso do AL nas Dormidas Turísticas em Portugal

- De acordo com as estimativas da ALEP baseadas no Locall e que confirmam com a extrapolação do INE, já que as estatístiscas oficiais dão conta de 10 milhões de dormidas, mas apenas contemplam menos de 25% das camas, o AL representa 40% da oferta de alojamento turístico a nível nacional.
- No Porto o AL já representa 62% das dormidas, dados confirmados pela Taxa Turística de 2019.
- Em Lisboa, o AL já representa 50% das dormidas, dados também que vão em linha com os valores apresentados pela Taxa Turística.

Dimensão dos Titulares de Alojamento Local no País

Dimensão Titulares Anunciantes - Portugal

(fonte : Locall/ALEP com base nos anunciantes principais plataformas)

HostDimension	
Individual	63,03%
1-3 Pequeno Proprietário	24,10%
4-10 Micro Gestor	10,15%
11-30 Pequeno Gestor	2,04%
31-50 Médio Gestor	0,31%
>50 Grande Gestor	0,38%
Total geral	100,00%

Dimensão dos Titulares de AL em Lisboa

Dimensão dos Titulares - Lisboa

fonte: anunciantes principais plataformas

HostDimension	
Individual	52,5%
1-3 Pequeno Proprietário	24,4%
4-10 Micro Gestor	17,2%
11-30 Pequeno Gestor	4,9%
31-50 Médio Gestor	0,6%
>50 Grande Gestor	0,5%
Total geral	100,0%

Dimensão das Empresas Titulares de AL no país

- Um outro dado interessante sobre o perfil dos titulares do AL é que mesmo entre as empresas titulares de AL, a nível nacional, 80% (79,6%) destas empresas tem apenas 1 a 3 unidades, ou seja, também são micro empresários do AL.

- Pode haver muitas empresas, mas mesmo estas tem poucas unidades.

Qual o perfil das famílias e titulares afetados?

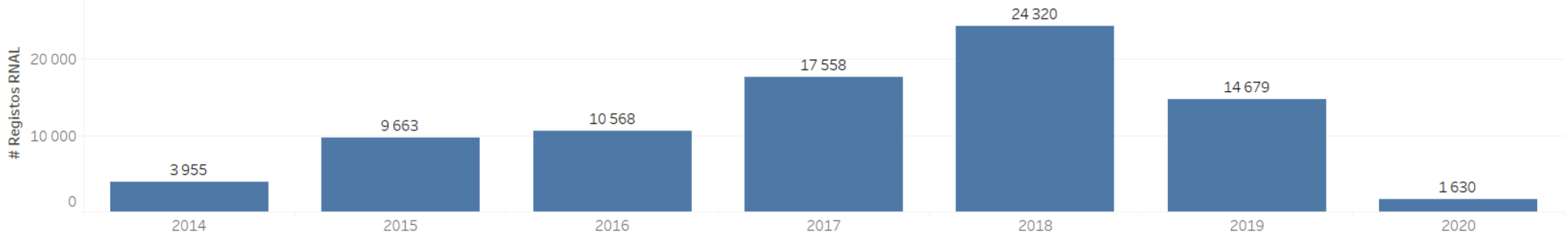
- A maior preocupação está no perfil fragilizado das famílias que serão afetadas, já que o agravamento visa o regime simplificado onde estão os pequenos proprietários e microempresas que têm no alojamento local o equivalente ao seu salário. A análise é válida tanto para Lisboa, como para o Porto
- São quase todos proprietários particulares, sendo que 91% têm de 1 a 3 unidades. A maioria (60%) tem apenas um alojamento.
- O AL é para a grande maioria um autoemprego e não uma forma de investimento. O AL é a principal ou única fonte de rendimento e, para estas famílias, o rendimento obtido é o equivalente a um salário.
- A maior parte destas famílias obtém no AL um rendimento líquido, depois de despesas e impostos, entre 450 e 850 euros.
- Se comparado com o trabalho dependente, este agravamento proposto equivale quase a retirar um mês da remuneração anual a um contribuinte que receba em média 650 euros mensais de salário.

Evolução dos Registos do AL

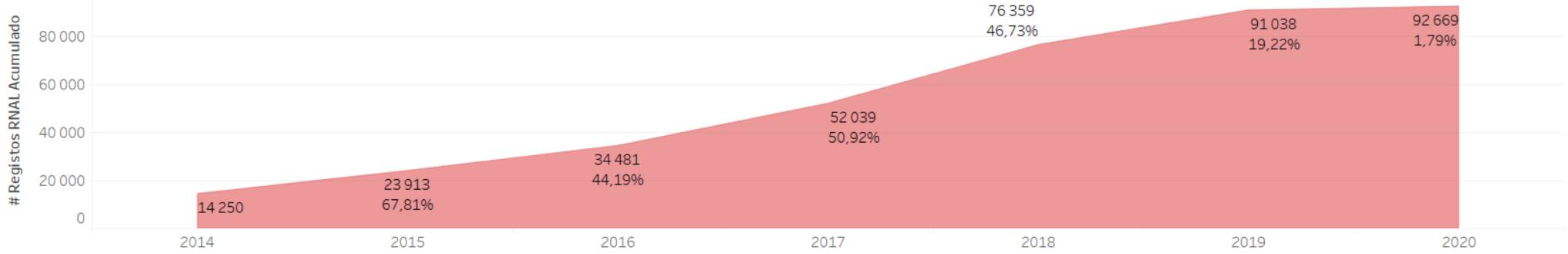
Totais Nacionais RNAL

	# Registos RNAL	# Quartos RNAL	# Freguesias AL	# Concelhos AL
29 de Fevereiro de 20..	92 669	212 719	1 940	294

Evolução Registos RNAL (País)



Acumulado Registos RNAL (País)



Impactos das medidas fiscais tomadas no Orçamento de Estado para 2020

- **Só em Lisboa, são mais de 5.000 famílias** e meia centena de microempresas que teriam um agravamento fiscal, com aumentos de impostos de no mínimo 43%, podendo chegar a 70% de aumento conforme o escalão do contribuinte.
- Este número representa mais da metade (55%) de todos os titulares de Lisboa.
- Este agravamento fiscal terá efeitos muito negativos no Turismo na capital, já que o AL representa cerca de metade das dormidas turísticas de Lisboa.
- Seriam também afetadas de imediato algumas centenas de famílias da **Ericeira (Mafra)** e a médio prazo outras milhares no **Porto e até em Moscavide (Loures)** onde as zonas de contenção estão em fase de preparação.

Impactos das medidas fiscais tomadas no Orçamento de Estado para 2020

- **No Porto, de acordo com a proposta de regulamento que esteve em consulta pública** as áreas de contenção contemplam áreas muito específicas, quase ao nível do quarteirão.
- Se estas zonas vierem a sofrer agravamento fiscal irá criar uma situação muito complicada e arbitrária em termos de concorrência. Significa que num quarteirão, o imposto pode ser 50% maior do no quarteirão seguinte mesmo do outro lado da rua.
- Será também muito difícil prever o imposto em que o alojamento irá se inserir, pois a qualquer momento, o quarteirão em causa poderia se tornar área de contenção. Criaria um ambiente total de instabilidade para os investidores.

IRS – Regime Simplificado – Apartamento / Moradia – Alteração de Coeficiente

O que muda?

- Coeficiente aplicável sobe de 35% para 50% dentro das zonas de contenção

Impacto ao longo dos anos:

Até 2017 – Coeficiente de 15%
2018 e 2019 – Coeficiente de 35%
2020 – Coeficiente de 50% nas zonas de contenção

Exemplo num AL que fatura 18.000€ / ano:

Até 2017 – 2.700€ tributáveis
2018 e 2019 – 6.300€ tributáveis
2020 – 9.000€ tributáveis (subida de 233% (!!!) no valor tributável)

IRS – Regime Simplificado – Apartamento / Moradia – Alteração de Coeficiente

Evolução Histórica no Regime Simplificado:

Simulação 1

- 1 titular, sem dependentes, único rendimento

Até 2017 – IRS a Pagar	**2018 e 2019 – IRS a Pagar**	**2020 – IRS a Pagar**
Margem Tributável – 2.700€	Margem Tributável – 6.300€	Margem Tributável – 9.000€
IRS Bruto – 391,50€	IRS Bruto – 913,50€	IRS Bruto – 1.572,26€

Simulação 2

- 1 titular, 1 dependente, Salário de 1.000€

Até 2017 – IRS a Pagar	**2018 e 2019 – IRS a Pagar**	**2020 – IRS a Pagar**
Margem Tributável – 2.700€	Margem Tributável – 6.300€	Margem Tributável – 9.000€
IRS Bruto – 1.997,12€	IRS Bruto – 3.023,12€	IRS Bruto – 3.792,62€
IRS AL – 769,50€	IRS AL – 1.795,50€	IRS AL – 2.565,00€

IRS – Regime Simplificado – Apartamento / Moradia – Alteração de Coeficiente

Simulação 3

- 1 titular, 1 dependente, salário de 2.000€

Até 2017 – IRS a Pagar	**2018 e 2019 – IRS a Pagar**	**2020 – IRS a Pagar**
Margem Tributável – 2.700€	Margem Tributável – 6.300€	Margem Tributável – 9.000€
IRS Bruto – 6.677,09€	IRS Bruto – 8.040,77€	IRS Bruto – 9.063,53€
IRS AL – 1.022,76€	IRS AL – 2.386,44	IRS AL – 3.409,20€

Simulação 4

- Não Residente Fiscal

Até 2017 – IRS a Pagar	**2018 e 2019 – IRS a Pagar**	**2020 – IRS a Pagar**
Margem Tributável – 2.700€	Margem Tributável – 6.300€	Margem Tributável – 9.000€
IRS Bruto – 675,00€	IRS Bruto – 1.575,00€	IRS Bruto – 2.250,00€

IRS – Regime Simplificado – Apartamento / Moradia – Alteração de Coeficiente

Casos práticos

Apresentamos de seguida vários cenários, para exploração de 1 AL dentro de Zona de Contenção, com 18.000€ de faturação anual, de forma a percebermos o real impacto desta alteração, e a viabilidade de optar pela única solução possível para minorar o problema: a opção pelo regime de Contabilidade Organizada.

A opção por este regime fiscal irá incrementar os custos – obriga a contratação de um Contabilista Certificado – mas poderá nalgumas situações minorar o impacto desta medida.

Salientamos que entramos em consideração, em todos os casos, com a amortização do imóvel: desde 2018 que o Regime Simplificado, para efeitos de comprovação de despesas, entra em linha de conta com 4% do valor de aquisição do imóvel, pelo que utilizaremos esta percentagem numa abstração de 200.000€ de valor de aquisição.

Apresentaremos também, para cada caso, o impacto em IRS final a pagar ao longo dos anos, de forma a permitir a comparabilidade – imaginando um cenário de 1 titular, sem dependentes.

IRS – Regime Simplificado – Apartamento / Moradia – Alteração de Coeficiente

Caso Prático 1 – Apresentação - Exploração de imóvel próprio, em auto-emprego, em Zona de Contenção, com a seguinte receita e estrutura de custos:

Facturação – 18.000€
Consumos – 2.000€
Manutenção – 1.000€
Comissões Plataformas (média 6%) – 1.080€
Limpeza / Lavandaria – 2.500€
Custos Totais: 6.580€
Amortização Imóvel – 8.000€

Até 2017	**2018 e 2019**	**2020**
Margem Operacional – 11.420€	Margem Operacional – 11.420€	Margem Operacional – 11.420€
Margem com Amortização – 3.420€	Margem com Amortização – 3.420€	Margem com Amortização – 3.420€
Margem Coeficiente – 2.700€	Margem Coeficiente – 6.300€	Margem Coeficiente – 9.000€
Diferença – 720€	Diferença – 3.600€	Diferença – 5.580€

IRS – Regime Simplificado – Apartamento / Moradia – Alteração de Coeficiente

Caso Prático 1 – Regime Simplificado Vs Contabilidade Organizada:

		IRS Simplificado			Contabilidade Organizada			
		Mg Operacional	IRS	Mg Após Imposto	Mg Operacional	IRS	Mg Após Imposto	Resultado
S. 1	1 Titular / 0 Dep / 0 Rend.	11.420,00	1 572,26	9 847,74	10.220,00	1 919,96	8 300,04	-1 547,70
S. 2	1 Titular / 1 Dep / Sal 1.000	11.420,00	2 565,00	8 855,00	10.220,00	2 912,70	7 307,30	-1 547,70
S. 3	1 Titular / 1 Dep / Sal 2.000	11.420,00	3 409,20	8 010,80	10.220,00	3 871,33	6 348,67	-1 662,13
S. 4	Ñ Residente	11.420,00	2 250,00	9 170,00	10.220,00	2 555,00	7 665,00	-1 505,00

IRS – Regime Simplificado – Apartamento / Moradia – Alteração de Coeficiente

Caso Prático 2 – Apresentação - Exploração de imóvel próprio, com Gestão contratada, em Zona de Contenção, com a seguinte receita e estrutura de custos:

Faturação – 18.000€
Consumos – 2.000€
Manutenção – 1.000€
Comissões Plataformas (média 6%) – 1.080€
Limpeza / Lavandaria – 2.500€
Gestão (30%) – 5.400€
Custos Totais: 11.980€
Amortização Imóvel – 8.000€

Até 2017	**2018 e 2019**	**2020**
Margem Operacional – 6.020€	Margem Operacional – 6.020€	Margem Operacional – 6.020€
Margem com Amortização – 1.980€	Margem com Amortização – 1.980€	Margem com Amortização – 1.980€
Margem Coeficiente – 2.700€	Margem Coeficiente – 6.300€	Margem Coeficiente – 9.000€
Diferença – 4.680€	Diferença – 8.280€	Diferença – 10.980€

IRS – Regime Simplificado – Apartamento / Moradia – Alteração de Coeficiente

Caso Prático 2 – Regime Simplificado Vs Contabilidade Organizada:

		IRS Simplificado			Contabilidade Organizada			
		Mg Operacional	IRS	Mg Após Imposto	Mg Operacional	IRS	Mg Após Imposto	Resultado
S. 1	1 Titular / 0 Dep / 0 Rend.	6 020,00	1 572,26	4 447,74	4 820,00	698,90	4 121,10	**-326,64**
S. 2	1 Titular / 1 Dep / Sal 1.000	6 020,00	2 565,00	3 455,00	4 820,00	1 373,70	3 446,30	**-8,70**
S. 3	1 Titular / 1 Dep / Sal 2.000	6 020,00	3 409,20	2 610,80	4 820,00	1 825,81	2 994,19	**383,39**
S. 4	Ñ Residente	6 020,00	2 250,00	3 770,00	4 820,00	1 205,00	3 615,00	**-155,00**

IRS – Regime Simplificado – Apartamento / Moradia – Alteração de Coeficiente

Caso Prático 3 – Apresentação - Exploração de imóvel arrendado, com auto-emprego, em Zona de Contenção, com a seguinte receita e estrutura de custos:

Faturação – 18.000€
Consumos – 2.000€
Manutenção – 1.000€
Comissões Plataformas (média 6%) – 1.080€
Limpeza / Lavandaria – 2.500€
Renda (750€ mês) – 9.000€
Custos Totais: 15.580€

Até 2017	**2018 e 2019**	**2020**
Margem Operacional – 2.420€	Margem Operacional – 2.420€	Margem Operacional – 2.420€
Margem Coeficiente – 2.700€	Margem Coeficiente – 6.300€	Margem Coeficiente – 9.000€
Diferença – 280€	Diferença – 8.720€	Diferença – 11.420€

IRS – Regime Simplificado – Apartamento / Moradia – Alteração de Coeficiente

Caso Prático 3 – Regime Simplificado Vs Contabilidade Organizada:

		IRS Simplificado			Contabilidade Organizada			
		Mg Operacional	IRS	Mg Após Imposto	Mg Operacional	IRS	Mg Após Imposto	Resultado
S. 1	1 Titular / 0 Dep / 0 Rend.	2 420,00	1 572,26	847,74	2 420,00	350,90	2 069,10	**1 221,36**
S. 2	1 Titular / 1 Dep / Sal 1.000	2 420,00	2 565,00	-145,00	2 420,00	689,70	1 730,30	**1 875,30**
S. 3	1 Titular / 1 Dep / Sal 2.000	2 420,00	3 409,20	-989,20	2 420,00	916,69	1 503,31	**2 492,51**
S. 4	Ñ Residente	2 420,00	2 250,00	170,00	2 420,00	605,00	1 815,00	**1 645,00**

IRC – Regime Simplificado – Apartamento / Moradia – Alteração de Coeficiente

Opção pelo Regime de Contabilidade Organizada em detrimento do Regime Simplificado:

- Aumento coeficiente de tributação, dentro das zonas de contenção, para 0,50
- Tributação mais complexa do que IRS
- Não é possível / plausível apresentar simulações
- Não é habitual, ou mesmo raro, empresa para explorar AL em pequena escala
- Cada situação deve ser analisada, caso a caso, com o Contabilista Certificado da empresa

Mais-Valias da Atividade em IRS / Benefícios Fiscais ao Arrendamento

Eliminação das Mais-Valias da Atividade:

- Ao fim de 5 anos, retirando o imóvel de AL e colocando no mercado de arrendamento

Benefícios Fiscais ao arrendamento:

- Isenção de IRS na adesão ao programa Renda Acessível
- Redução de IRS:
  - 2 a 5 anos – 26%
  - 5 a 10 anos – 23%
  - 10 a 20 anos – 14%
  - Mais de 20 anos – 10%

Mais-Valias

- Foi prometido ao setor pelo Governo uma alteração ao regime das mais-valias fiscais em sede de IRS, de acordo com a qual as mais-valias devidas, quando os proprietários afetassem o seu imóvel ao exercício de uma atividade profissional ou empresarial apenas seriam tributadas no momento da alienação do imóvel e não, como atualmente acontece, no momento da desafetação do imóvel ou da cessação de atividade.

Mais-Valias

- Essa proposta, que aliás constava na Lei n.º 71/2018, de 31 de Dezembro, que aprovou o Orçamento de Estado para 2019, estabelecia no n.º 1 do artigo 262.º a possibilidade do Governo proceder à alteração do artigo 10.º do CIRS, no âmbito de uma autorização legislativa, que, infelizmente, o Governo decidiu não utilizar.

- Prometeu ao Setor que essa regra seria integrada na proposta de Orçamento de Estado para 2020, o que não aconteceu.

Mais-Valias

- Nesse sentido, consideramos essencial a introdução dessa regra, que se traduz no facto do imposto só ser devido após a alienação do imóvel, na medida em que não faz qualquer sentido alguém ser tributado num momento em que essa mais-valia ainda não se realizou.
- Atualmente, um proprietário que tiver afetado um imóvel ao exercício da atividade de alojamento local, e pretender desafetar o imóvel da exploração, ou mesmo cessar essa atividade, terá que liquidar as mais-valias (tanto as da categorias B, como as da categoria G) mesmo que não tenha alienado o imóvel, podendo apenas, caso decida arrendar o imóvel, suspender o momento da tributação enquanto durar esse arrendamento, adiando o seu pagamento para um momento posterior.

Mais-Valias

- Estamos pois, perante uma situação em que os proprietários são obrigados a pagar uma mais-valia virtual, com base num conceito tão vago e indeterminado como o valor de mercado do imóvel no momento da desafetação do imóvel ou da cessação da atividade, correndo ainda por cima o risco de, caso venha no futuro a vender o imóvel por um valor inferior ao valor de mercado determinado no momento da desafetação ou da cessação da atividade, ter de pagar uma mais-valia por um valor muito mais alto do que deveria pagar, se fosse apenas considerado o valor de alienação do imóvel aquando da sua alienação.

Mais-Valias

- Considerando que o IRS é um imposto que recai sobre o rendimento, entendemos que só faz sentido que o proprietário do imóvel seja tributado quando o imóvel for alienado e nunca em momento anterior a essa venda, uma vez que é esse o momento em que a mais-valia é realizada.

Mais-Valias

- A alteração aprovada no Orçamento de Estado para 2020 do n.º 9 do artigo 10.º do CIRS determina que “a transferência para o património particular do empresário de bem imóvel habitacional seja imediatamente afeto à obtenção de rendimentos da categoria F”.
- A diferença, face à redação anterior, é que a passagem do alojamento local para o arrendamento passa a ter de ser feita de forma imediata, sem definir o que significa imediato, o que representa uma diferença importante e que pode ser muito penalizadora, na medida em que o proprietário pode colocar o imóvel no mercado do arrendamento mas não há qualquer garantia de que o imóvel será imediatamente arrendado, porque isso só poderá acontecer quando aparecer alguém interessado em arrendar o imóvel.

Mais-Valias

- Ora, se o objetivo do Governo e das Câmaras Municipais é que os titulares de estabelecimentos de alojamento local optem pelo arrendamento em detrimento do alojamento local, esta é uma fórmula para o desastre, na medida em que, caso os proprietários não consigam arrendar imediatamente o imóvel, correm um risco sério de ter de pagar o imposto de mais-valias sem ter tido, efetivamente, qualquer tipo de mais-valia, sendo que muitos deles se tiverem cancelado o registo de AL para fazer esta migração nas áreas de contenção não podem regressar ao alojamento legal porque estão impedidos de fazer novos registos.

Propostas

- A alteração da redação do n.º 9 do artigo 3.º do Código de IRS, retirando o termo “imediatamente”, substituindo essa expressão que é ambígua e pode ser dada a várias interpretações, pela obrigação do contrato de arrendamento ter de ser celerado no prazo máximo de 24 meses posteriores à data em que tiver sido feita a desafetação do imóvel ao exercício de uma atividade profissional ou empresarial, ou da data da cessação da atividade, que gerou a mais-valia, a exemplo do que já acontece com as mais-valias de categoria G;
- A eliminação da nova alínea h) do n.º 1 do artigo 10.º do Código de IRS que consta do artigo 204.º da Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020;
- A supressão do artigo 206.º da Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020;
- A eliminação da nova alínea g) do n.º 1 do artigo 86.º-B do Código de IRC, que consta do artigo 211.º da Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020, mantendo-se a redação anterior dessa mesma alínea;
- A alteração da redação atual da alínea b) do n.º 3 do artigo 10.º do Código de IRS, por forma a que, nos casos de afetação de quaisquer bens do património particular ao exercício de uma atividade empresarial e profissional exercida pelo seu proprietário, o ganho só se considere obtido no momento da ulterior alienação onerosa dos bens em causa.