

PETIÇÃO PÚBLICA
JUNTOS PELO ALOJAMENTO LOCAL

Para: Exmo. Senhor Presidente da Assembleia da República, Exmo. Senhor Primeiro Ministro, Exmo. Senhor Ministro das Finanças, Exmo. Senhor Ministro da Economia, Exmo. Senhor Ministro das Infraestruturas e da Habitação.

SUMÁRIO:

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.

Com esse objetivo, optámos por dividir esta petição em seis partes:

- Na primeira, fazemos uma exposição de motivos onde procuramos explicar quais são as alterações ao regime fiscal do alojamento local que resultam da Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020, apresentada pelo Governo na Assembleia da República;
- Na segunda, procuramos contextualizar a questão, para que os destinatários da mesma, o Governo e os Deputados da Assembleia da República, tenham uma ideia mais precisa da importância que o setor do alojamento local tem no panorama do alojamento turístico em Portugal e do que o setor representa em termos económicos e sociais;

- Na terceira, procuramos identificar as consequências que poderão resultar para os destinatários destas medidas, caso as alterações agora propostas venham a ser aprovadas pela Assembleia da República;
- Na quarta, procuramos identificar de forma muito sumária, as questões legais que nos suscitam as alterações legislativas vertidas na Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020;
- Na quinta, abordamos a questão das mais-valias fiscais para os proprietários de imóveis onde estão instalados estabelecimentos de alojamento local que queiram cessar a sua atividade ou desafetar o imóvel do exercício da mesma para nele residir, vender ou transitar para o regime do arrendamento urbano, na medida em que a proposta apresentada pelo Governo, nesse domínio, deixa de fora uma questão que é essencial para o setor e que se prende com o momento em que as mais-valias de categoria B terão de ser liquidadas.
- Por último, na sexta parte, apresentamos as propostas dos peticionários em matéria de tributação da atividade do alojamento local no Orçamento de Estado para 2020, consubstanciadas num conjunto de alterações aos Códigos de IRS e de IRC, que resultam da reflexão feita por estes.

I - EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:

1. A Proposta de Lei n.º 5/XIV, relativa ao Orçamento de Estado para o ano de 2020, apresentada pelo Governo na Assembleia da República, e que já foi aprovada na generalidade, prevê no seu artigo 204.º, uma alteração ao artigo 31.º do Código de IRS, relativo ao regime simplificado, de acordo com a qual os rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local localizados em áreas de contenção passarão a ser tributados pelo coeficiente de 0,50.
2. Mas as alterações não se limitam ao regime simplificado em sede de IRS, na medida em que, no artigo 211.º da Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020, é proposta uma alteração ao artigo 86.º-B do Código de IRC, também no âmbito do regime simplificado, de acordo com a qual, para efeitos de determinação da matéria coletável, o coeficiente aplicável aos rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local nas modalidades de moradia e apartamento,

localizados em áreas de contenção, passarão também a ser tributados pelo coeficiente de 0,50.

3. Na mesma Proposta de Lei, o Governo propõe, no seu artigo 206.º, que passe a constituir receita do IHRU, I. P., a parte proporcional da coleta do IRS que corresponder ao agravamento do coeficiente para determinação do rendimento tributável aplicável aos rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local localizados em área de contenção.

II – CONTEXTO:

1. A este respeito importa recordar que, no Orçamento de Estado para 2017, aprovado pela Lei n.º 42/2016, de 28 de Dezembro, o coeficiente até então aplicado em sede de IRS e de IRC no regime simplificado, passou de 0,15 para 0,35, mais do que duplicando o valor do coeficiente aplicado aos estabelecimentos de alojamento local nas modalidades de moradia e apartamento.
2. Na Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020, apresentada pelo Governo na Assembleia da República, é proposto que esse coeficiente, no caso dos estabelecimentos de alojamento local nas modalidades de moradia e apartamento que se localizem em áreas de contenção, passe a ser tributado no regime simplificado de IRS e de IRC pelo coeficiente 0,50, quase duplicando, de novo, a percentagem do rendimento sobre o qual incide o imposto, aumento esse que pode variar entre um mínimo de 40% e um máximo de 70%.
3. Ao mesmo tempo, o coeficiente aplicado aos empreendimentos turísticos que estejam no mesmo regime, independentemente da zona onde os mesmos se localizem, é de 0,15.
4. Essa diferença de tributação entre os estabelecimentos de alojamento local e os empreendimentos turísticos traduzir-se-á numa grande perda de competitividade dos estabelecimentos de alojamento local, distorce as regras da concorrência sã e leal, e constitui, por isso, uma discriminação negativa do alojamento local que consideramos inaceitável e injusta.

5. Esta é uma situação que não tem paralelo em qualquer outra atividade económica no nosso país, pelo que, a ser aprovada esta Proposta de Lei tal como está, terá consequências catastróficas para o setor do alojamento local.
6. E o que fez o alojamento local para merecer esta autêntica perseguição?
 - a) Ajudou a reabilitar o património imobiliário das principais cidades do país, em particular dos seus centros históricos, cujos prédios estavam em muitos casos em ruínas, devolutos, desocupados, abandonados, envelhecidos ou tinham outros usos, e os empresários do setor fizeram-no com recurso a financiamento privado, sem qualquer tipo de ajuda pública ou comunitária;
 - b) Deu emprego a milhares de pessoas e promoveu o autoemprego de muitas outras que, consequência da crise financeira que o país atravessou a partir de 2011, foram condenadas ao desemprego, permitindo, assim, proporcionar uma fonte alternativa de rendimento aos seus titulares que, em muitos casos, constitui a única ou principal fonte de rendimento do agregado familiar;
 - c) O alojamento local teve um efeito multiplicador num conjunto muito variado de setores, nomeadamente na atividade dos estabelecimentos comerciais locais, pequenos supermercados, estabelecimentos de restauração e de bebidas, empresas de animação turística e cultural, lavandarias e engomadorias, pequenos empresários na área de construção civil, eletricitas, canalizadores, entre muitos outros;
 - d) O alojamento local tem um impacto importante na receita fiscal que gera para o Estado e para as autarquias locais, através de impostos diretos e indiretos e contribuições sociais;
 - e) O alojamento local não cria concorrência desleal ou evasão fiscal. O alojamento local é, justamente, a solução para trazer para a economia formal milhares de operadores de alojamento turístico que, ao registarem-se, pagam impostos, são obrigados a cumprir regras de segurança e a preencher os requisitos legais previstos. E tem cumprido essa missão com sucesso. Desde finais de 2014, mais de 90.000 estabelecimentos de alojamento local foram registados no RNAL.
 - f) Sem a oferta de alojamento local simplesmente não teria sido possível o Turismo ter atingido os altos índices de crescimento que registou. O Turismo é, hoje, um dos pilares da Economia nacional, um dos setores que mais contribui

para o PIB nacional, não sendo por acaso que a Estratégia Turismo 2027 considera o Turismo como “uma atividade estratégica para o desenvolvimento económico e social do país, designadamente para o emprego e para o crescimento das exportações”;

- g) O alojamento local já representa mais de 1/3 de todas as dormidas turísticas a nível nacional. Em Lisboa, de acordo com os dados da Taxa Turística, em 2019 o alojamento local representou perto de 50% de todas as dormidas turísticas e no Porto já ultrapassou 60% dessas dormidas. Sem o alojamento local não seria viável a realização de grandes eventos internacionais, tais como o Web Summit ou o Festival Eurovisão da Canção;
- h) O alojamento local não pode mais ser considerado como um subproduto da hotelaria e é, hoje, por direito próprio, um elemento estrutural do alojamento turístico do nosso país, pelo que merece ser reconhecido como uma peça fundamental para a estratégia do Turismo nacional. Acrescenta valor e ajuda o Turismo nacional a estar na linha da frente das tendências. Traz diversidade de oferta, ajuda a conquistar novos mercados e a reduzir a sazonalidade, humaniza e personaliza a relação com os turistas e permite mostrar o que Portugal tem de melhor: os portugueses e as suas vivências;
- i) O alojamento local é, hoje, uma ferramenta importante na estratégia de coesão nacional, levando os benefícios do Turismo a várias regiões e populações locais que, anteriormente, estavam excluídas do circuito turístico oficial;
- j) O alojamento local consegue chegar onde a oferta tradicional não está, nem consegue estar, suprimindo as necessidades de alojamento de quem visita o Portugal profundo e não tinha antes onde pernoitar;
- k) O alojamento local é uma das formas mais sustentáveis de Turismo. Apoia o desenvolvimento das populações locais, cria empregos onde eles escasseiam, ajuda a fixar populações no interior do país e privilegia a recuperação do património existente. Ajuda a reduzir a sazonalidade, dando vida nova a aldeias típicas do interior que, de outra forma, ficariam voltadas ao abandono;
- l) O alojamento local permite a descoberta dos locais mais remotos do país. Mostra o que de mais genuíno Portugal tem para oferecer: a sua gastronomia,

- a sua cultura, a sua gente. Traz desenvolvimento um pouco por todo o lado, do continente às ilhas, contribuindo, assim, para diminuir as assimetrias regionais;
- m) De acordo com um estudo recente elaborado pela Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias, estima-se que o alojamento local terá gerado, em 2019, um impacto económico de 432 milhões de euros em Portugal.
7. Importa ainda ter em consideração as condições de mercado do alojamento local no momento atual: devido ao aumento exponencial da oferta de alojamento turístico nos últimos anos, que não foi acompanhada por um crescimento equivalente da procura, a concorrência entre estabelecimentos de alojamento local e entre estes e os empreendimentos turísticos, aumentou muito, em particular em Lisboa e no Porto, o que colocou uma enorme pressão sobre os preços praticados.
 8. Em consequência, as taxas de ocupação dos estabelecimentos de alojamento local nessas cidades diminuíram de forma sensível no último ano, bem como o REVPAR, tendo as margens de lucro do negócio sido reduzidas de formas significativa.
 9. Estávamos, pois, num momento em que o próprio mercado estava a corrigir a tendência de crescimento acentuado do setor, em reação a esse novo contexto, que se traduziu numa diminuição significativa do número de novos registos (a título de exemplo o número de registos de estabelecimentos de alojamento local em Lisboa, em 2019, cresceu 13%, contra 68% no ano anterior) e, também, na saída de alguns dos operadores do mercado, por não terem condições de nele continuar, ou porque decidiram investir noutras áreas mais rentáveis, ou ainda, porque optaram por vender os imóveis.
 10. Estavam, por isso, reunidas as condições para que o ritmo de crescimento de novos estabelecimentos de alojamento local diminuísse e, ao mesmo tempo, que alguns dos titulares de estabelecimentos de alojamento local pudessem transitar para o mercado do arrendamento urbano.
 11. Essa transição fica comprometida irremediavelmente pelas medidas que constam na Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020.
 12. O agravamento fiscal previsto na Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020 pode ser muito prejudicial aos programas de incentivo ao arrendamento que estão a ser pensados, quer pelo Governo, quer pelas autarquias, e que tinham como

objetivo a migração do alojamento local para o regime do arrendamento e, muito em particular, para o regime de rendas acessíveis.

13. As medidas vertidas na Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020 tiveram ainda o condão de gerar a revolta nos titulares e de aumentar muito a desconfiança destes agentes económicos face ao Governo e mesmo face às Câmaras Municipais.
14. Estes programas de migração para o arrendamento significavam um compromisso de médio-longo prazo e implicavam a existência de uma relação de confiança entre as partes envolvidas, confiança essa que é quebrada com as medidas agora propostas e que, claramente, têm como objetivo pressionar os operadores a saírem do alojamento local e obrigarem-nos a ir para o arrendamento.
15. As pessoas deixaram de ver estes programas de migração para o arrendamento como uma oportunidade, passando a ver como uma armadilha, já que assentam numa pressão fiscal aleatória e injusta, que visa forçar o abandono da atividade original, por considerarem que o Estado não está a agir como pessoa de bem.

III – CONSEQUÊNCIAS QUE PODEM RESULTAR DA APROVAÇÃO PELA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA DA PROPOSTA DE LEI DO ORÇAMENTO DE ESTADO PARA 2020 PARA O SETOR DO ALOJAMENTO LOCAL, CASO A MESMA NÃO SEJA ALTERADA:

1. Tendo em consideração que a alteração proposta incide apenas sobre o regime simplificado, tanto em sede de IRS como de IRC, a alteração que está neste momento em cima da mesa irá recair, sobretudo, sobre os pequenos proprietários e as micro e pequenas empresas que exploram estabelecimentos de alojamento local, ou seja, sobre os mais fragilizados e os que dependem exclusivamente do alojamento local para sustentar as suas famílias.
2. Estamos a falar dos titulares que fazem tudo eles próprios, gerem as reservas, fazem as arrumações e limpezas, lavam e engomam as roupas e atalhados, fazem o *check-in* dos hóspedes, fazem a sua própria contabilidade, para além de terem de cumprir um conjunto cada vez maior de obrigações legais e fiscais próprias da atividade e que não existem em muitos outros setores como, por exemplo, o seguro de responsabilidade civil, que os empreendimentos turísticos não têm.

3. De acordo com dados tornados públicos recentemente pela ALEP – Associação do Alojamento Local em Portugal:
 - a) Os titulares de alojamento local afetados por esta medida são quase todos proprietários particulares, sendo que 91% têm de 1 a 3 unidades. A maioria (60%) tem apenas uma unidade;
 - b) O alojamento local é, para a grande maioria dos seus titulares, um autoemprego e não uma forma de investimento;
 - c) O alojamento local é a principal, ou única, fonte de rendimento e, para estas famílias, o rendimento obtido é o equivalente a um salário;
 - d) A maior parte destas famílias obtém no alojamento local um rendimento líquido, depois de despesas e impostos, estimado entre 450 e 850 euros.
 - e) Se comparado com o trabalho dependente, este agravamento proposto equivale quase a retirar um mês de remuneração anual a um contribuinte que receba em média 650 euros mensais de salário.
4. As alterações propostas pelo Governo, e que constam da Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020, têm na sua base um conjunto de equívocos que importa identificar e desmitificar, a saber:
 - a) As propostas apresentadas pretendem aproximar a tributação dos estabelecimentos de alojamento local e do arrendamento urbano, o que é um erro enorme, porque não se pode comparar o que não é comparável: o alojamento local é uma atividade profissional ou empresarial, tributada na categoria B, o arrendamento é um rendimento predial, tributado na categoria F; o arrendamento é uma atividade passiva, o alojamento local é uma atividade económica muito exigente que dá muito trabalho a quem tem de gerir o seu negócio; o arrendamento praticamente não tem custos associados, ou os custos são marginais; o alojamento local tem um conjunto muito variado de custos fixos associados à sua atividade: desde logo, as comissões que tem de pagar às plataformas de intermediação de reservas e pagamentos online e/ou, aos operadores turísticos, a que se somam os custos com o consumo de água, gás, eletricidade, internet e TV, e, ainda, os custos com a arrumação e limpeza dos estabelecimentos, com a lavandaria e engomadoria, com os produtos de limpeza, com as *amenities*, com a realização de *check-in*, a gestão de reservas,

ao que acresce os custos com o pagamento das rendas da casa ou da prestação ao banco;

- b) A título de exemplo, é bom lembrar também que o alojamento local paga a água a um custo que chega a ser, em alguns municípios, até cinco vezes superior ao do arrendamento;
- c) A solução apresentada na Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020 é, no mínimo, estranha, na medida em que a aplicação deste agravamento fiscal ficará a depender exclusivamente das Câmaras Municipais, dado que se aplica apenas aos estabelecimentos de alojamento local situados em áreas de contenção, e sendo que essa qualificação é uma competência que pertence exclusivamente às autarquias. No entanto, nos termos da proposta que está em cima da mesa, as referidas autarquias não vão poder beneficiar da receita gerada pelo aumento da tributação, na medida em que o que se encontra previsto é que essa receita reverta apenas para o IHRU I.P;
- d) Tendo em consideração que o coeficiente aplicável passará a depender da qualificação de uma determinada zona da cidade como área de contenção, podemos ter uma atividade que, de um lado da rua é tributada a 35%, e do outro lado da rua a 50%, constituindo-se assim como uma regra artificial de mercado, que vai distorcer completamente as regras da concorrência, discriminando de forma inaceitável os agentes económicos atingidos por esta medida face aos demais;
- e) Caso estas alterações venham a ser aprovadas, os agentes económicos, com toda a certeza, irão procurar outras áreas para fazerem os seus investimentos e, provavelmente, outros países para investirem, na medida em que ninguém querará investir num mercado completamente imprevisível, em constante mutação, e em que, num dia, os agentes estão sujeitos a um regime fiscal e, no outro, por simples deliberação das Assembleias Municipais, poderão ver mais do que duplicado o valor sobre o qual passarão a ser tributados. Esta incerteza e imprevisibilidade é completamente inaceitável numa economia de mercado, e não tem paralelo em qualquer outra atividade económica;
- f) Estas regras não se aplicam a quem é tributado no regime de contabilidade organizada, tanto em sede de IRS como de IRC, pelo que privilegia os agentes

económicos com maior capacidade financeira e dimensão, em detrimento dos mais pequenos e mais frágeis economicamente, o que demonstra não só uma enorme falta de equidade, como uma grande falta de sensibilidade social, sendo, uma vez mais, forte com os fracos e fraco com os fortes.

- g) Ainda por cima, a legislação do alojamento local em vigor proíbe a transmissão da titularidade do registo dos estabelecimentos de alojamento local nas modalidades de moradia e apartamento, quando os mesmos estiverem localizados em áreas de contenção, pelo que se um titular que explora um estabelecimento de alojamento local, enquanto pessoa singular, quiser constituir uma empresa e passar o registo do alojamento local para o nome dessa empresa, esse registo caduca e não pode dar origem a um novo pedido de registo, em virtude do estabelecimento estar localizado numa área de contenção.

IV – DA ILEGALIDADE DAS PROPOSTAS:

Salvo melhor opinião em contrário, consideramos que as propostas agora apresentadas, e que constam da Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020, acima identificadas, violam um conjunto de preceitos legais e constitucionais, a saber:

- a) O disposto no artigo 13.º da Constituição da República Portuguesa, que estabelece que todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei e que ninguém pode ser privilegiado, beneficiado, prejudicado, privado de qualquer direito ou isento de qualquer dever em razão de (...) território de origem (...) situação económica e condição social;
- b) O disposto nos artigos 61.º e 62.º da Constituição da República Portuguesa, que estabelecem, respetivamente, que a todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição, e ainda que a iniciativa económica privada exerce-se livremente nos quadros definidos pela Constituição e pela lei e tendo em conta o interesse geral, na medida em que estas regras impedem a transmissão da propriedade em vida, garantindo apenas que essa transmissão só possa ser feita por morte do titular

do estabelecimento, uma vez que o registo inicial caduca se o titular transmitir o imóvel a terceiros e condiciona de forma inequívoca a liberdade de exercer uma atividade económica, discriminando esta atividade em relação a outras sem razão aparente.

- c) O disposto no n.º 3 do artigo 8.º, e no n.º 1 do artigo 10.º ambos do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que estabelece os princípios e as regras para simplificar o livre acesso e exercício das atividades de serviços realizados em território nacional, e que transpõe para o direito interno a diretiva comunitária de serviços, por criar um regime discriminatório em termos fiscais, em razão da localização do estabelecimento, por não cumprirem os requisitos previstos no Código de Procedimento Administrativo, e porque o regime fiscal proposto condiciona os prestadores de serviços de alojamento local a um conjunto de requisitos ou de condições discriminatórias;
- d) O disposto no artigo 3.º do Código de Procedimento Administrativo, na medida em que os resultados que estas medidas visam atingir poderiam ser alcançados de outro modo, que não implicasse a discriminação dos agentes económicos, e ainda porque tem como único critério para determinar a forma como os estabelecimentos de alojamento local são tributados a localização dos seus negócios, tratando de forma diferente o que é igual;
- e) O disposto no artigo 4.º do Código de Procedimento Administrativo na medida em que estas medidas não respeitam os direitos e interesses legalmente protegidos dos titulares de estabelecimentos de alojamento local, discriminando-os fiscalmente em função da localização dos seus estabelecimentos;
- f) O disposto no artigo 5.º do Código de Procedimento Administrativo, na medida em que, nas suas relações com os particulares, a Administração Pública não pode privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum administrado, em razão da sua situação económica ou condição social, sendo que as decisões da Administração que colidam com direitos subjetivos ou interesses legalmente protegidos dos particulares, só podem afetar essas posições em termos adequados e proporcionais aos objetivos a realizar, o que, na nossa opinião, não acontece neste caso;

- g) O disposto no artigo 6.º do Código de Procedimento Administrativo, na medida em que no exercício da sua atividade, a Administração Pública deve tratar de forma justa e imparcial todos os que com ela entrem em relação, o que que uma vez mais, na nossa opinião, não acontece neste caso;
- g) Finalmente, o disposto no artigo 6.º-A do Código de Procedimento Administrativo, na medida em que a Administração Pública deve agir e relacionar-se com os particulares segundo as regras da boa fé, o que neste caso, na nossa opinião, claramente também não acontece.

V – A QUESTÃO DAS MAIS-VALIAS RESULTANTES DA AFETAÇÃO DE UM IMÓVEL AO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE DO ALOJAMENTO LOCAL:

1. A Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020, no seu artigo 204.º, dá nova redação ao n.º 9 do artigo 3.º do CIRS, acrescentando à redação anterior a palavra “imediatamente”, o que pode ter consequências muito nefastas para os titulares de alojamento local, senão vejamos:
 - a) Na sua redação atual o n.º 9 do artigo 3.º do CIRS estabelece que “para efeitos da alínea c) do n.º 2, não configura uma transferência para o património particular do empresário a afetação de bem imóvel habitacional à obtenção de rendimentos da categoria F.” Ora a alínea c) do n.º 2 do mesmo artigo refere-se às “mais-valias apuradas no âmbito das atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, definidas nos termos do artigo 46.º do Código do IRC, designadamente as resultantes da transferência para o património particular dos empresários de quaisquer bens afetos ao ativo da empresa e, bem assim, os outros ganhos ou perdas que, não se encontrando nessas condições, decorram das operações referidas no n.º 1 do artigo 10.º, quando imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais”;
 - b) A redação agora prevista na Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020, determina que “a transferência para o património particular do empresário de bem imóvel habitacional seja imediatamente afeto à obtenção de rendimentos da categoria F”.

- c) 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;
 - d) Nestas circunstâncias, como o termo “imediatamente” é muito subjetivo e pode ser interpretado de forma diferente pelos contribuintes e pela administração fiscal, quando um proprietário tem um imóvel que está registado como estabelecimento de alojamento local e pretende cessar ou suspender essa atividade e arrendar o imóvel, se esse arrendamento não for imediato, corre o risco de ter de pagar impostos de mais-valias de categoria B e também as mais-valias de categoria G (que se encontravam até essa data suspensas), o que, considerando que nessa situação o imóvel não foi vendido e as mais-valias não foram realizadas, representará um encargo que a grande maioria dos proprietários não poderão pagar;
 - e) 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.
2. O mesmo artigo da Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020, altera ainda o artigo 10.º do Código de IRS, acrescentando-lhe um novo número 15 com a seguinte redação: “em caso de restituição ao património particular de imóvel habitacional que seja afeto à obtenção de rendimentos da categoria F, não há lugar à tributação de qualquer ganho, se em resultado dessa afetação o imóvel gerar rendimentos durante cinco anos consecutivos”.
 3. Os subscritores desta petição nada têm contra esta proposta de alteração ao artigo 10.º do Código de IRS, mas existe uma outra alteração a esse artigo, que consideramos fundamental, que não consta da Proposta de Lei do Orçamento de

Estado para 2020, e que se prende com o momento em que essas mais-valias devem ser objeto de tributação e pagamento.

4. Foi prometido ao setor 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. 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, e que, em negociações com as associações do setor, decorridas pouco tempo antes da proposta de orçamento ser apresentada na Assembleia da República, prometeu integrar essa regra na proposta de Orçamento de Estado para 2020, promessa essa que, para espanto das associações envolvidas, não foi, uma vez mais, cumprida.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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.

VI - PROPOSTAS:

Face ao exposto anteriormente, propomos o seguinte:

1. 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;
2. 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;
3. A supressão do artigo 206.º da Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2020;
4. 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;
5. 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.