

lex

OPINIÃO



LUÍS PEDRO FERNANDES
Especialista em Direito
Fiscal, na Telles Advogados

O enquadramento fiscal de rendimentos da cessão de explorações turísticas

Reconhecendo que a temática não é nova, aproveitamos a época para a recuperar, na esperança de que, aquando da desejada retoma do turismo, seja objeto da devida reflexão.

Com o crescimento do mercado imobiliário e do turismo, assistimos ao desenvolvimento de um modelo de negócio que assenta na venda de unidades de alojamento afetas à exploração turística. O alienante celebra concomitantemente com o adquirente um contrato de exploração turística pelo qual este cede ao primeiro, ou a quem este indicar, a exploração da atividade turística do imóvel.

A qualificação do rendimento desta operação na esfera do proprietário, pessoa singular, está longe de ser um tema pacífico, designadamente no que se refere à sua inclusão na Categoria B (rendimentos empresariais e profissionais) ou Categoria F (rendimentos prediais). Sem nos alongarmos, temos para nós que a chave da questão reside na natureza do rendimento: passiva ou ativa.

Nos termos do Código do IRS, as rendas de prédios são consideradas na Categoria F - rendimentos tendencialmente passivos que resultam da aplicação de capital, ao contrário dos da Categoria B, que têm uma natureza essencialmente ativa e em que o trabalho tem preponderância. Nos termos do artigo 8.º do Código do IRS, são consideradas rendas as importâncias (i) relativas à cedência do uso do prédio e aos serviços relacionados e (ii) ao aluguer de máquinas e outros bens instalados no imóvel. Isto significa que não é obrigatório um contrato de arrendamento para estarmos perante rendimentos da Categoria F. Assim, parece claro



Marilene Alves

que a remuneração paga ao proprietário em resultado da cedência do uso e exploração da unidade de alojamento tem abrigo na letra da lei.

Todavia, se atentarmos às disposições que regulam os rendimentos da Categoria B, na prática, os rendimentos de outras categorias, nomeadamente os prediais, podem ser tributados como rendimentos da Categoria B, quando a atividade geradora dos mesmos é levada a cabo de forma profissional ou empresarial. Assim, fosse o imóvel diretamente explorado pelo seu proprietário e não haveria dúvidas quanto ao enquadramen-

É urgente definir as regras aplicáveis a este tipo de rendimentos, para que os contribuintes possam pautar o seu comportamento e calcular os seus investimentos.

to deste rendimento na Categoria B. No entanto, a existência do contrato de cessão de exploração turística dá contornos distintos ao tema.

Esta matéria tem sido discutida, sobretudo em sede arbitral. O CAAD tem entendido, na esmagadora maioria das vezes, que os contribuintes, ainda que pratiquem um só ato - a cedência da exploração à entidade legalmente capacitada para o fazer - se enquadram como titulares de rendimentos da Categoria B.

Isto permite ao contribuinte optar pelo regime da contabilidade organizada, deduzindo os custos incor-

ridos no âmbito da sua atividade e deixando de ficar sujeito aos limites do artigo 41.º do Código do IRS, que exclui nomeadamente a dedutibilidade de alguns gastos. Para além disso, o contribuinte pode ainda recuperar o IVA suportado, o que não acontece no caso dos rendimentos da Categoria F.

A natureza preponderantemente passiva destes rendimentos parece afastar o seu enquadramento na Categoria B. A falta de coerência da Autoridade Tributária, bem como a necessidade de articular a legislação interna com a legislação comunitária, leva-nos a concluir que, mais do que refletir sobre a natureza desta remuneração, é urgente definir as regras aplicáveis a este tipo de rendimentos, para que os contribuintes possam pautar o seu comportamento e calcular os seus investimentos. ■