

Professor Universitário / Jorge Abrantes



# Alojamento Local – Lá como cá

Há muito o Alojamento Local vem gerando uma relação de (quase) amor e ódio. De um lado assistimos aos que enaltecem as virtudes do Alojamento Local, pela capacidade de regeneração do tecido habitacional (e mesmo social) nos centros históricos das cidades, onde as “Baixas” de Lisboa e Porto são disso um exemplo, a par do rendimento gerado para muitas famílias.

Do outro lado, assistimos a quem defende um crescimento mais sustentado e regulamentado deste tipo de alojamento, com regras e exigências idênticas com outros meios de alojamento, devendo o Alojamento Local ser, acima de tudo, uma alternativa (e não uma concorrência) complementar ao mercado de alojamento já existente. Um outro argumento mais sensível prende-se com as questões de segurança (ou da falta dela) e de natureza fiscal, aludindo a um presumível elevado incumprimento fiscal por muitos dos empresários de Alojamento Local.

Muitos dos argumentos defendidos por ambas as partes são igualmente objeto de acesa discussão em vários países. Casos de Espanha e Itália mostram que este tema está longe de gerar consensos, tal como parece acontecer em Portugal.

Não deixa de ser curioso assinalar que, durante muitos anos, o mercado se habituou a viver com as chamadas “camas paralelas” e, quando estas começam a integrar a economia formal parece que “acordámos” para uma realidade nova. Apesar de continuar a ser um valor ainda significativo, o mercado parece dar mostras de querer caminhar para a legalidade.

A economia colaborativa e as novas plataformas digitais trouxeram novos modos de encarar o mercado e novos desafios ao nível da comercialização, tal como, no cumpri-

mento de outras obrigações, incluindo as fiscais.

A Itália aprovou recentemente uma nova lei que altera radicalmente este paradigma, com a cobrança fiscal (retenção na fonte) a recair sobre o intermediário.

O artigo 4º do Decreto-Lei nº 50 de 24 de abril de 2017 da legislação italiana veio estabelecer o regime fiscal para “alugueres breves” (contratos de locação de imóveis para fins habitacionais de duração não superior a 30 dias), estipula que será o intermediário o responsável por reter o imposto sobre os rendimentos gerados (21%) a enviar à Autoridade Tributária italiana, assim como, será responsável por enviar a declaração anual ao proprietário com todas as retenções efetuadas ao longo do ano.

Se é certo que esta alteração substancial visa, acima de tudo, relações comerciais com a Airbnb, Homeaway e outros portais mais centrados no aluguer de curta duração (o decreto-lei fala em “intermediação imobiliária”), é fácil perceber que esta nova realidade irá atingir igualmente outros parceiros de negócio, tais como, a Booking, Hostelworld, Hostelbookers, entre muitos dos intermediários digitais que proliferam no mercado (e onde muito deste produto é já parte integrante da sua oferta de alojamento).

Mas não faltará muito a que as Autoridades Tributárias comecem a pedir a estes intermediários (digitais ou não digitais) listagens das comissões recebidas de cada um dos prestadores de serviços, sejam eles em Alojamento Local ou em qualquer outro tipo de alojamento.

E, a partir daí, as contas sobre a faturação real serão bem mais fáceis de fazer... ¶

*\*O autor escreve segundo o novo Acordo Ortográfico.*

**Turangra**  
Nós somos Açores

www.turangra.com f | @

## Há algo mágico nos Açores.

**Circuito Mágico**

São Miguel > Terceira > Pico > Faial

Regime Tudo Incluído | Partidas de Lisboa e Porto  
Partidas Garantidas

7 dias / 6 noites

desde  
**1099€**

ACORES 2020 PORTUGAL 2020