ALOJAMENTO LOCAL - ALTERAÇÕES AO REGIME ESPECIAL DE ISENÇÃO DE IVA

NOTÍCIAS, NOVIDADES, TÓPICOS ACTUAIS

“COM ESTA NOVA LEGISLAÇÃO, OS PROPRIETÁRIOS DE ALOJAMENTO LOCAL NÃO RESIDENTES DEIXAM DE PODER BENEFICIAR DA ISENÇÃO DE IVA, INDEPENDENTEMENTE DO VOLUME DE NEGÓCIOS.”

ESCRITO POR

MÁRCIA FARIAS
Advogada Associada

DUARTE TEIXEIRA
Estagiário

Informamos que, desde o dia **1 de julho de 2025**, entraram em vigor alterações relevantes ao **Regime Especial de Isenção de IVA** previsto no artigo 53.º do Código do IVA (CIVA), conforme o **Decreto-Lei n.º 35/2025**, de 24 de março. Estas mudanças têm impacto direto em todos os titulares de **Alojamento Local (AL)** que operam como **Empresário em Nome Individual (ENI)**, com especial destaque para os **proprietários não residentes em Portugal**.

FIM DA ISENÇÃO DE IVA PARA NÃO RESIDENTES

Com esta nova legislação, os **proprietários de Alojamento Local não residentes deixam de poder beneficiar da isenção de IVA**, independentemente do volume de negócios. A partir desta data, será **obrigatório**:

- **Registar-se no regime de IVA** junto da Autoridade Tributária;
- **Cobrar 6% de IVA** em todas as reservas efetuadas a partir de julho;
- **Nomear um representante fiscal** com domicílio em Portugal;
- **Submeter declarações periódicas de IVA**, mesmo que a atividade seja sazonal.
- Em contrapartida, ao sair do Regime de Isenção, o proprietário **passa a poder deduzir o IVA** suportado em despesas diretamente ligadas à atividade, o que pode ajudar a mitigar o impacto financeiro.

Já para os **residentes em território nacional**, a isenção de IVA pode ser mantida, desde que se verifiquem as seguintes condições:

- O **volume de negócios anual não ultrapasse os 15.000 euros**;

- **Em 2025**, é possível manter a isenção se o montante faturado no primeiro semestre do ano **não ultrapassar os 18.750 euros**;
- **Se o limite de 18.750 euros for ultrapassado no 1.º semestre**, o enquadramento no regime normal de IVA será **automático** a partir de 1 de julho;
- Caso o **limite de 15.000 euros seja ultrapassado apenas no final do ano**, será necessário notificar a Autoridade Tributária até 15 dias úteis após 31 de dezembro;
- Nessa situação, o IVA será aplicável **a partir de 1 de janeiro de 2026**.

Para além das novas obrigações fiscais, é importante que os proprietários de Alojamento Local façam uma revisão cuidada da forma como emitem faturas e gerem os seus preços nas plataformas digitais, como o **Airbnb** ou o **Booking**. O IVA deve estar corretamente refletido nas reservas e comunicado de forma clara aos hóspedes. Estes ajustes são essenciais para evitar penalizações e garantir o cumprimento da nova legislação.

REGIME ESPECIAL PARA RESIDENTES NOUTROS ESTADOS-MEMBROS DA UE

A nova lei prevê também um regime especial de isenção em Portugal para sujeitos passivos **estabelecidos noutros países da União Europeia**. Nestes casos, será possível manter a **isenção de IVA em Portugal**, desde que o **volume de negócios na UE não ultrapasse os 100.000 euros por ano**.

Para beneficiar desta exceção, é necessário:

- Comunicar previamente essa intenção à **autoridade fiscal do país de residência**;
- Obter um **número de IVA com o sufixo "EX"**;
- Cumprir com a **entrega de declarações trimestrais** à Autoridade Tributária portuguesa.

"DADA A SUA APLICAÇÃO IMEDIATA, RECOMENDAMOS QUE TODOS OS TITULARES DE AL, EM ESPECIAL OS NÃO RESIDENTES EM PORTUGAL, PROCUREM ACONSELHAMENTO (...)"

HARMONIZAÇÃO FISCAL A NÍVEL EUROPEU

Estas alterações fazem parte de uma **estratégia europeia de harmonização fiscal**, promovendo maior transparência na tributação de pequenas empresas e atividades transfronteiriças, especialmente no setor de alojamento de curta duração.

Dada a sua aplicação imediata, recomendamos que todos os titulares de AL, **em especial os não residentes em Portugal**, procurem aconselhamento junto do seu contabilista ou representante fiscal o quanto antes, para garantir o cumprimento atempado e correto da nova legislação.