INSTITUTO
SUPERIOR
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO
DO PORTO
POLITÉCNICO
DO PORTO

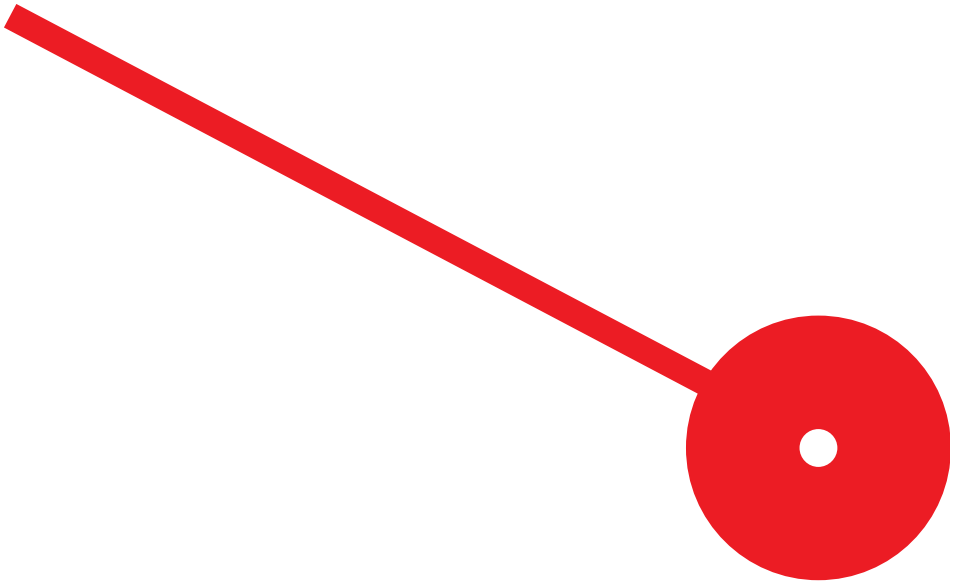
M MESTRADO
CONTABILIDADE E FINANÇAS

Tributação dos Não Residentes - Alojamento Local

Caso Prático -Estágio na empresa Lidergest

Maria João de Queirós Dantas Gonçalves

12/2020



Maria João Gonçalves. Tributação Não Residentes – Alojamento Local
12/2020

INSTITUTO
SUPERIOR
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO
DO PORTO
POLITÉCNICO
DO PORTO

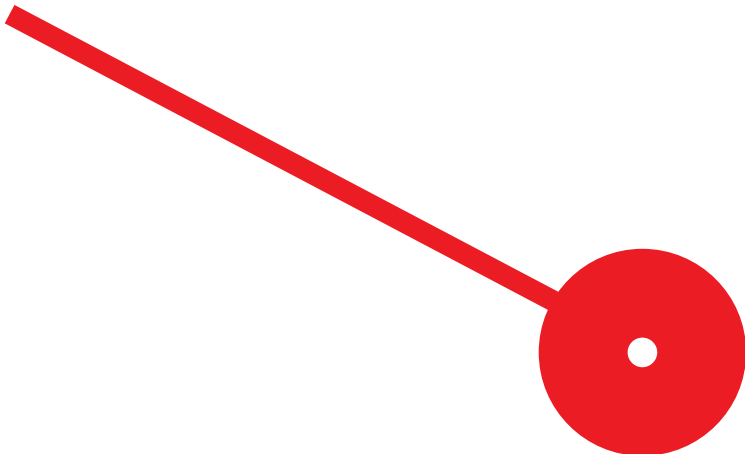
M MESTRADO
CONTABILIDADE E FINANÇAS

Tributação dos Não Residentes - Alojamento Local

Caso Prático -Estágio na empresa Lidergest

Maria João de Queirós Dantas Gonçalves

Relatório de Estágio apresentado ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto para a obtenção do grau de Mestre em Contabilidade e Finanças, sob orientação de José Campos Amorim.



Maria João Gonçalves. Tributação Não Residentes – Alojamento Local
12/2020

Agradecimentos

À pessoa que tornou este relatório possível, Doutora Marta Guimarães, pelo desafio constante a que me propôs durante todo o estágio, pelo conhecimento transmitido e pelo apoio prestado, bem como, pela dedicação e disponibilidade sempre presentes ao longo de todo o Estágio. Sem o seu acompanhamento e orientação não seria possível este Projeto.

Aos meus colegas de trabalho, que durante o estágio estiverem sempre disponíveis para todas as dúvidas que iam surgindo.

Ao promotor do investimento que se mostrou sempre disponível para ajudar em todas as questões relativas ao seu projeto de investimento e, que permitiu que o caso prático estudado fosse o projeto do mesmo.

Por último, e não menos importante, um reconhecimento muito especial à minha família, especialmente à minha Tia por estar sempre presente ajudando-me e incentivando-me ao longo da elaboração deste relatório de estágio.

Resumo:

Nos últimos anos temos visto um crescimento grande de investidores estrangeiros a chegar ao nosso país e, a maioria com o mesmo objetivo: investir numa das maiores fatias monetárias do país e com uma evolução para além do normal – o Turismo.

Atualmente um dos maiores investidores estrangeiros presentes em Portugal são os franceses e, a forma como são tributados não é igual à do investidor português. Ao longo deste Relatório de Estágio irei mostrar quais os benefícios e desvantagens fiscais de um investidor não residente e, o porquê de cada vez mais os franceses chegarem ao nosso país, preparados para investir quantias avultadas em alojamento local.

O regime e definição de alojamento local e, quais as mudanças que foram necessários para uma clarificação das obrigações fiscais a que os exploradores de AL residentes e não residentes estão sujeitos.

Concluindo, pretendo com este Relatório de Estágio mostrar um caso prático, da empresa onde estou a estagiar, de um cliente francês que veio de propósito a Portugal para investir na criação de um Alojamento Local, englobando todas as dificuldades e facilidades que surgiram desde a chegada até à conclusão do projeto.

Palavras chave: Alojamento Local; Turismo; Não Residente; Tributação; Imóveis

Abstract:

In the last few years we have seen a great growth of foreign investors coming to our country and, most of them with the same objective: to invest in one of the largest currency slices in the country and with an evolution beyond the normal - Tourism.

Currently, one of the largest foreign investors present in Portugal is the French, and the way they are taxed is not the same as that of the Portuguese investor. Throughout this Internship Report I will show you the tax benefits and disadvantages of a non-resident investor and, why more and more French people come to our country, prepared to invest large amounts in local accommodation.

The regime and definition of local accommodation and, what changes were necessary for a clarification of the tax obligations to which resident and non-resident local accomodation explorers are subject.

In conclusion, with this Internship Report I intend to show a practical case, of the company where I am interning, of a French client who came to Portugal on purpose to invest in the creation of a Local Accommodation, encompassing all the difficulties and facilities that have arisen since the arrival until the conclusion of the project

Key words: Local accommodation; Tourism; Non-resident; Taxation; Properties

Índice geral

Introdução **1**

Capítulo I – A EVOLUÇÃO DO ALOJAMENTO TURISTICO EM PORTUGAL **4**

1.1 O Alojamento Local - da Primeira República até aos nossos dias 4

1.2 A importância atual do alojamento local 6

Capítulo II – REGIME JURÍDICO E REGULAMENTAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL NO SÉCULO XX **8**

Capítulo III – TRIBUTAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL **13**

3.1 Tributação em sede de IRS ou IRC 13

3.1.1 Exploração de estabelecimentos de alojamento local por pessoa singular 13

3.1.2 Exploração de estabelecimentos de alojamento local por pessoa coletiva 25

3.2 Imposto sobre Valor Acrescentado 31

Capítulo IV – A TRIBUTAÇÃO DE NÃO RESIDENTES **33**

4.1 A residência fiscal das pessoas singulares 33

4.2 A tributação de pessoas singulares não residentes 34

Capítulo V – ESTÁGIO **36**

5.1 Apresentação da Empresa 36

5.1.1 Visão 36

5.1.2. Missão 36

5.1.3 Equipa 36

5.1.4 Serviços prestados 37

5.1.6 Apresentação do Estágio 37

5.1.7 Planeamento de Estágio 38

5.1.8 Formação e Adaptação 38

5.1.9 Atividades desenvolvidas 38

Capítulo VI – CASO PRÁTICO **39**

6.1 Apresentação do cliente 39

6.1.1 Identificação do projeto 39
6.1.2 Objetivos 39
6.1.3 Análise Interna 40
6.1.4 Análise SWOT 41
6.1.5 Análise da concorrência 41
6.2 Business Plan – Análise Financeira 42
6.2.1 Pressupostos 44
6.2.2 Vendas e Prestação de Serviços 44
6.2.3 Fornecimentos e Serviços externos 46
6.2.4 Ponto Crítico Operacional Previsional 48
6.2.5 Gastos Com Pessoal 48
6.2.6 Fundo de Maneio Necessário 49
6.2.7 Investimento 50
6.2.8 Gastos de Depreciação e de Amortização 51
6.2.9 Financiamento 51
6.2.10. Demonstração de Resultados Previsional 52
6.2.11 Balanço Previsional 52
6.2.12 Cash Flows Operacionais 53
6.2.13 Principais Indicadores Económicos & Financeiros 54
6.2.14 FCFE I FCFF I VAL I TIR I PAYBACK 57
6.2.15. Perspetiva do Projeto I Pré-Financiamento 58
6.2.16. Perspetiva do Projeto I Pós Financiamento 59
6.2.17. Perspetiva do Investidor 59
CONCLUSÃO 61
1 Conclusões 61
2 Limitações 62
Referências bibliográficas 63

Índice de Figuras

Figura 1 - Fonte dos dados: Registo Nacional de Alojamento Local 31-12-2019 6
Figura 2 - Diagrama ilustrativo da aplicação dos regimes simplificado e de contabilidade da categoria B de IRS. Fonte: Elaboração própria 15
Figura 3 - Diagrama ilustrativo da aplicação dos regimes simplificado e de contabilidade da categoria B de IRS. Fonte: Elaboração própria 16
Figura 4 - Diagrama ilustrativo da aplicação dos regimes simplificado e de contabilidade da categoria B de IRS. Fonte: Elaboração própria 17
Figura 5 - Diagrama ilustrativo das mais-valias. Fonte: Elaboração própria 24
Figura 6 - Diagrama ilustrativo da aplicação dos regimes geral e simplificado de IRC. Fonte: Elaboração própria 28
Figura 7 - Diagrama ilustrativo da aplicação dos regimes geral e simplificado de IRC. Fonte: Elaboração própria 29
Figura 8 - Diagrama ilustrativo da aplicação dos regimes geral e simplificado de IRC. Fonte: Elaboração própria 30
Figura 9 - Fórmula de cálculo do free cash-flow. Fonte dos dados:https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/valuation/fcf-formula-free-cash-flow/ 54

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Análise SWOT 41
Tabela 2 - Resumo Business Plan 43
Tabela 3 - Valores das vendas e da prestação de serviços nos mercados nacional e internacional 46
Tabela 4 - Valores de FSE 48
Tabela 5 - Break Even Point 48
Tabela 6 - Remuneração Base Mensal 49
Tabela 7 - Remuneração base anual 49
Tabela 8 - Outros Gastos 49
Tabela 9 - Fundo de Maneio 50
Tabela 10 - Investimentos 50
Tabela 11 - Gastos de depreciação e de amortização 51
Tabela 12 - Margem de segurança 51
Tabela 13 - Fontes de financiamento 51
Tabela 14 - Demonstração de Resultados Previsional 52
Tabela 15 -Balanço Previsional 53
Tabela 16 - Cash-Flow 54
Tabela 17 - Indicadores económicos 55
Tabela 18 - Indicadores económicos financeiros 55
Tabela 19 - Indicadores Financeiros 56
Tabela 20 - Indicadores de Liquidez 56
Tabela 21 - Indicadores de risco de negócio 56
Tabela 22 - Perspetiva do Projeto I Pré-Financiamento 58
Tabela 23 - Perspetiva do Projeto I Pós Financiamento 59
Tabela 24 - Cálculo do WACC 59
Tabela 25 - Perspetiva do Investidor 60

Índice de Quadros

Quadro 1 - Resumo dos diplomas que regulam a exploração do estabelecimento de AL. Fonte: Elaboração própria 12
Quadro 2- Tributação dos rendimentos obtidos pelo titular da exploração de estabelecimento de alojamento local. Fonte: Elaboração própria 20
Quadro 3 - Tributação das mais valias geradas pela afetação do imóvel à exploração de alojamento local. Fonte: Elaboração própria 23
Quadro 4 - Tributação em sede de IRC dos rendimentos obtidos com a exploração de estabelecimento de alojamento local. Fonte: Elaboração própria 27

Lista de abreviaturas

AICEP - Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portuga

AL – Alojamento Local

APECA - Associação Portuguesa Das Empresas De Contabilidade e Administração

APOTEC - Associação Portuguesa de Técnicos de Contabilidade

CIRC – Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

CIRS – Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

CIVA – Código do Imposto de Valor Acrescentado

DL – Decreto de Lei

EUA – Estados Unidos da América

FSE – Fornecimentos e Serviços Externos

GAF – Grau de Alavancagem Financeira

GAO – Grau de Alavancagem Operacional

IAPMEI - Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas e à Inovação

IMT - Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas

IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

ISCAL – Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa

ISCAP – Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto

IVA – Imposto de Valor Acrescentado

OCC – Ordem dos Contabilistas Certificados

OE – Orçamento de Estado

PIB – Produto Interno Bruto

PME – Pequena e Média Empresa

RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local

TIR – Taxa Interna de Rentabilidade

TOC – Técnico Oficial de Contas

VAL – Valor Atualizado Líquido

INTRODUÇÃO

Nos últimos anos temos assistido a um crescimento acentuado do investimento estrangeiro em Portugal, tanto na indústria como nos serviços, de entre os quais destacamos os sectores imobiliário e turístico. O sector turístico, que teve um desenvolvimento exponencial na última década, contribui hoje com uma importante fatia para a formação do PIB e das exportações portuguesas e tem, por isso, atraído investidores nacionais e estrangeiros. O alojamento local, um caso particular do alojamento turístico, demonstrou ser ainda um agente relevante de dinamização do mercado imobiliário, associado à recuperação e valorização dos edifícios implantados nas zonas históricas das grandes cidades.

Para além do volume das receitas geradas pelo turismo, o reconhecimento internacional de Portugal enquanto destino turístico[1], a localização, a estabilidade política, as infraestruturas, os incentivos fiscais e as medidas de apoio ao investimento estrangeiro são também fatores que explicam a aplicação de capitais de diferentes partes do globo neste e noutros sectores da economia nacional. De entre os países europeus que investem em território nacional destaca-se a França que, de acordo com a Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal (AICEP), é, tradicionalmente, um dos maiores investidores estrangeiros no nosso país, tendo-se posicionado em 2º lugar em 2017.

O serviço de alojamento temporário para turistas é uma atividade com mais de cem anos, mas, até finais do século XX, boa parte das suas receitas engrossava os números da economia informal por insuficiente regulamentação jurídica e fiscal. Este serviço, integrado na categoria dos empreendimentos turísticos até 2014, adquire, a partir de 2008, um estatuto e regime jurídico próprios e um tratamento fiscal autónomo. Mas se, por um lado, a legislação entretanto publicada teve um impacto positivo na redução da concorrência desleal, no controlo da evasão fiscal e na garantia da qualidade do serviço de alojamento, por outro, introduziu alguma complexidade no cumprimento das obrigações fiscais e declarativas sobretudo porque os diferentes regimes de tributação previstos na lei para os estabelecimentos de alojamento local, a aplicar de acordo com as condições particulares do exercício da atividade e a escolha do próprio contribuinte, têm

[1] **Portugal** foi eleito, pela terceira vez consecutiva, o **Melhor Destino Turístico do Mundo** na edição de 2019 dos **World Travel Awards**

resultados também eles diferentes no apuramento do rendimento tributável e na determinação do imposto a pagar.

Objetivos do relatório de estágio

Com este trabalho, pretende-se então clarificar as opções dos investidores em termos fiscais, comparar os resultados da aplicação de diferentes regimes de tributação e identificar, ainda do ponto de vista fiscal, as diferenças entre os estatutos de residente e não residente em território nacional. Esperamos assim poder contribuir para um melhor esclarecimento e orientação no processo de tomada de decisões dos investidores de nacionalidade francesa que procuram a empresa de consultoria Lidergest para aconselhamento económico, jurídico e fiscal.

Estado da arte

A tributação dos titulares de explorações de estabelecimentos de alojamento local em sede de IRS e IRC, o enquadramento da atividade em IVA, e ainda o regime fiscal dos não residentes têm sido objeto de várias publicações e ações de formação promovidas e organizadas por sociedades de advogados, ordens e associações profissionais e associações empresariais. De entre estas destacamos as formações da APECA – Associação Portuguesa das Empresas de Contabilidade e Administração e da APOTECA – Associação Portuguesa de Técnicos de Contabilidade e as publicações online da Ordem dos Contabilistas Certificados. Também a Autoridade Tributária e Aduaneira, através do ofício-circulado n.º 20.180/2015 de 19 de agosto e a publicação online do Guia do Alojamento Local, contribuiu para clarificar as recentes alterações nas regras de tributação e esclarecer dúvidas dos contribuintes.

Metodologia utilizada

Relativamente à metodologia utilizada no presente relatório, após a identificação e delimitação do tema a tratar, procedeu-se a:

- consulta online da legislação portuguesa referente à regulamentação e regime jurídico do alojamento local enquanto categoria autónoma do alojamento turístico, tributação do alojamento local em sede de IRS, IRC e IVA, estatuto de residente e regime fiscal dos não residentes em território nacional e, por último, convenções assinadas pelo Estado Português para eliminar a dupla tributação dos não residentes;

- consulta da documentação produzida por diversas fontes sobre o mesmo tema, de modo a melhor interpretar o texto da lei e clarificar a sua aplicação prática;

- acesso a páginas e plataformas de organismos públicos e governamentais de modo a recolher e validar informação numérica e estatística;

- construção de diagramas, tabelas e quadros a partir de dados assim obtidos, a fim de sintetizar, organizar e comparar as diferentes opções dos sujeitos passivos de imposto em termos de tributação de rendimentos;

- e, por último, aplicação dos resultados a um caso prático e elaboração do relatório.

Estrutura do relatório de estágio

Este relatório encontra-se organizado em seis capítulos diferentes. O primeiro capítulo introduz a figura do alojamento temporário, enquanto alojamento turístico, apresenta um breve resumo da sua evolução a partir da Primeira República e demonstra, com números do Turismo de Portugal, a sua atual relevância em termos económicos.

No segundo capítulo, aborda-se o regime jurídico e a regulamentação do alojamento local e regista-se em quadro próprio as principais alterações normativas introduzidas pela publicação dos diferentes decretos-leis, leis e portarias, a partir do ano de 2008.

No terceiro capítulo apresentam-se as regras de tributação do alojamento local em sede de IRS, IRC e IVA aplicadas a residentes em território nacional e constroem-se diagramas e quadros que facilitem a sua compreensão.

No capítulo quarto, define-se o conceito de residência fiscal e enumeram-se as especificidades da tributação dos não residentes em território nacional.

No capítulo quinto faz-se uma breve descrição do estágio na empresa Lidergest (caraterização da empresa e da sua equipa, planeamento e atividades desenvolvidas no estágio).

Por último, o sexto capítulo é dedicado à apresentação do caso prático de um investimento em estabelecimentos de alojamento local realizado por um não residente de origem francesa, cliente da empresa de consultoria onde foi realizado o estágio.

CAPÍTULO I – A EVOLUÇÃO DO ALOJAMENTO TURISTICO EM PORTUGAL

1.1 O Alojamento Local - da Primeira República até aos nossos dias

Na edição n.º 716 da revista Sábado publicada em 18 de janeiro de 2018, num artigo de Ana Catarina André intitulado "Os Primeiros Turistas em Portugal", pode ler-se:

Desembarcaram em Lisboa a 11 de maio de 1911 e ficaram em Portugal nove dias. '*Quando julgavam que iam ver uma cidade mesquinha, com um ou outro grande monumento, sem modernismos, sem as belezas dos grandes centros, viram a Lisboa nova e ficaram agradavelmente impressionados, com as avenidas largas, a casaria, os jardins e sobretudo com a forma porque a rua do Ouro se vestiu de flores para os receber'*, assegurava a revista semanal Ilustração Portuguesa, que descrevia assim a chegada de dezenas de congressistas estrangeiros a Lisboa. Vinham participar no IV Congresso Internacional de Turismo, que decorreu pela primeira vez em Portugal, apenas sete meses após a implantação da República. Os estrangeiros passaram não só por Lisboa e pelo Porto, mas também por Évora, Setúbal, Estoril, Vila Franca, Coimbra e Vila Nova de Gaia.

Ainda no mesmo artigo, a autora acrescenta "Era o início da institucionalização do turismo em Portugal – foi durante o IV Congresso Internacional, a 13 de maio de 1911, que Batalha Reis, delegado do governo nacional, anunciou a criação da Repartição de Turismo, o primeiro organismo nacional dedicado a esta área."

Mas o Turismo em Portugal dava apenas os primeiros passos e a Primeira República está a anos luz da realidade dos dias de hoje. Entre outras coisas, separam-nos o fenómeno da globalização, a rede de infraestruturas, com particular destaque para a rede rodoviária e a infraestrutura de navegação aérea, as companhias aéreas low-cost, as plataformas de reservas online, a qualificação dos profissionais do setor turístico e o aumento da capacidade e da qualidade do alojamento.

Em 1913, segundo refere o artigo de Ana Catarina André, "a capacidade de alojamento contabilizava apenas 3.000 quartos em todo o País – e estava concentrada sobretudo nos centros urbanos e nas estâncias termais". Em 2019, e de acordo com os

dados do Turismo de Portugal, Instituto Nacional de Estatística e do Banco de Portugal publicados na plataforma TravelBI[2], "o setor do alojamento turístico (Hotelaria, Alojamento Local, Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação) registou 27,1 milhões de hóspedes, que geraram 70,2 milhões de dormidas"; dos 27,1 milhões de hóspedes, 60,5% eram estrangeiros. As receitas do turismo atingiram, no mesmo ano, 18.430,7 milhões de euros e representaram 8,7% do PIB nacional; e este sector económico, ainda de acordo com os números publicados no TravelBI, é a maior atividade exportadora de Portugal, responsável, no ano transato, por 52,3% das exportações de serviços e por 19,7% das exportações totais.

"Em 1847 o Sr. John Adams Dix, futuro Mayor de Nova York, desembarcou na ilha da Madeira. Foi recebido por um padeiro, de origem italiana, que tinha uma 'Boarding House' e aí ficou alojado. Aquilo a que no séc. XIX se chamava de 'boarding house', damos nós hoje o nome, em português, de Alojamento Local." Vilhena, Luís (2018)[3].

Deste pequeno texto se depreende que a figura do alojamento local, enquanto alojamento temporário para turistas, não é uma novidade do século XXI. Nem mesmo a tentativa de o regular jurídica e fiscalmente. Num estudo intitulado "O alojamento turístico como serviço de interesse económico geral: o caso do alojamento local em Portugal", Machado, Virgílio e Viegas, Cidália (2016) referem:

A primeira menção em Portugal do contrato de alojamento consta do Código Civil de Seabra de 1867: "(...) o contrato de albergue foi a primeira regulação de alojamento retribuído." (...) Este contrato deixaria de ter previsão e autonomia no novo e atual Código Civil português de 1966, passando o alojamento temporário a ser regulado (...) enquanto atividade prestada no âmbito de legislação sectorial de regulação de uma atividade económica, a que o Estado denominaria como atividade turística.

E ainda,

Assim, já na Lei n.º 1152, de 23.04.1921, que instituía as primeiras organizações públicas de turismo local (...) estabelecia-se uma taxa de turismo a pagar pelas pessoas que frequentassem albergues nas estâncias climatéricas, de altitude, repouso, recreio e turismo ou que alugassem casa. A mesma seria cobrada, respetivamente, por intermédio

[2] TravelBI – plataforma de gestão do conhecimento do Turismo de Portugal
[3] Vilhena, L. (2018, 8 de janeiro). O alojamento local tem uma tradição antiga. Jornal eletrónico Observador

dos hoteleiros e dos proprietários, que já funcionavam como agentes auxiliares da arrecadação da receita fiscal.

A partir dos anos 60 e 70 do século passado, no entanto, e de acordo com a mesma fonte, "O alojamento local passou a ser uma categoria residual de alojamento para turistas designado alojamento particular. O registo no organismo público - Direção Geral do Turismo - era facultativo e a pedido dos interessados". Em 1986 o registo público do *alojamento particular* voltou a ser obrigatório. No entanto, os meios de fiscalização e controlo sobre a comercialização e publicitação do alojamento não eram suficientemente eficazes e grande parte dos quartos, moradias ou apartamentos turísticos continuaram a fazer parte da economia informal até finais do século XX, com significativa perda de receita fiscal.

1.2 A importância atual do alojamento local

Na última década, o número de explorações de estabelecimentos de alojamento local não parou de aumentar. No gráfico da figura 1, construído com dados do RNAL (Registo Nacional de Alojamento Local) publicados na plataforma TravelBI, é visível o crescimento da oferta deste tipo de alojamento, considerando todas as suas modalidades.

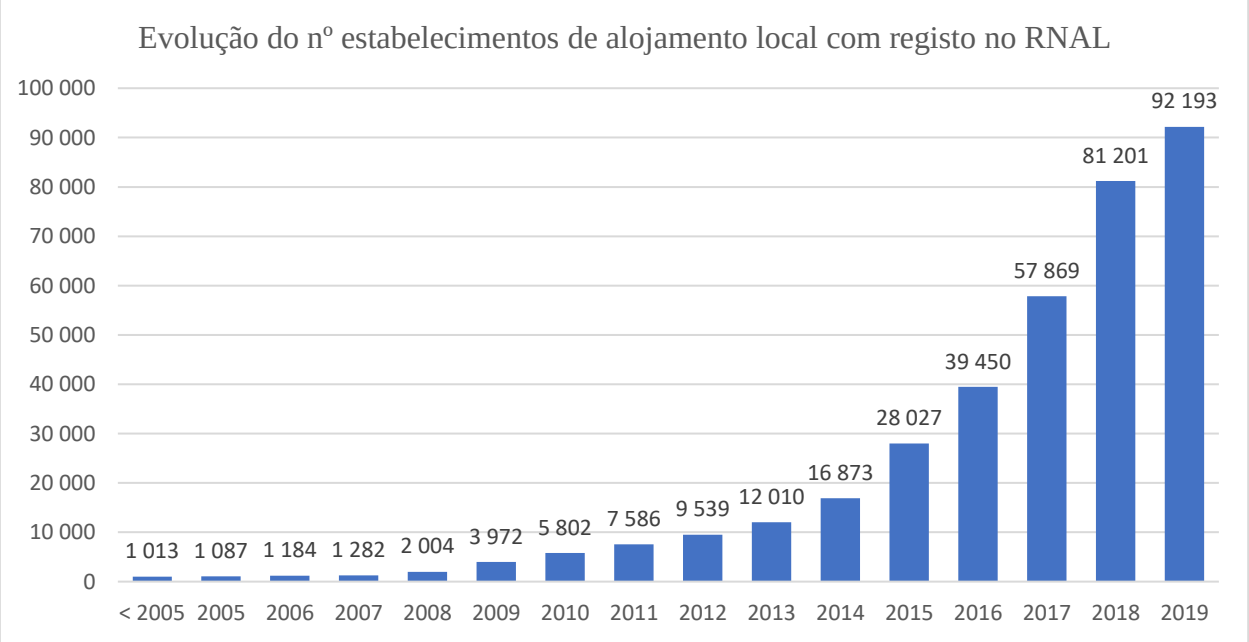


Figura 1 - Fonte dos dados: Registo Nacional de Alojamento Local 31-12-2019

Ainda de acordo com os dados do RNAL (Registo Nacional de Alojamento Local) publicados na plataforma TravelBI, aos 92.193 estabelecimentos registados, correspondiam em 31 de dezembro de 2019, 55.567 titulares.

Em 2019, dos 27,1 milhões de turistas, portugueses e estrangeiros, que se hospedaram em Portugal, 4,6 milhões pernoitaram em quartos, moradias ou apartamentos de alojamento local. A estes números, corresponde uma receita de 381,6 milhões de euros e uma quota de mercado de 8,9%, se considerarmos o valor de todos os serviços fornecidos, e uma receita de 340,6 milhões de euros e uma quota de mercado de 10,5%, se tivermos em conta apenas o preço do aposento. Não admira, portanto, que nos últimos 10 anos a legislação tenha incidido sobre o controlo, tributação e fiscalização do exercício desta atividade

Nos centros urbanos, particularmente nas cidades de Lisboa e Porto, as explorações de alojamento local contribuíram ainda para o dinamismo do mercado imobiliário, a recuperação do edificado dos centros históricos e a valorização dos bairros tradicionais, criando processos de gentrificação e alteração do tecido social cujos efeitos a recente legislação tem procurado conter.

CAPÍTULO II – REGIME JURÍDICO E REGULAMENTAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL NO SÉCULO XX

O DL 39/2008 de 7 de março, posteriormente alterado pelo DL 228/2009 de 14 de setembro e pelo DL 15/2014 de 23 de janeiro, consagrou o novo regime jurídico dos empreendimentos turísticos e revogou os diversos diplomas que regulavam esta atividade, introduzindo, na legislação portuguesa, a figura de alojamento local e autonomizando-a face aos primeiros. De acordo com a redação do n.º 1 do artigo 3.º deste diploma, "consideram-se estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos". E os números seguintes do mesmo artigo definem os requisitos e formalidades a cumprir para o exercício da atividade:

2 - Os estabelecimentos de alojamento local devem respeitar os requisitos mínimos de segurança e higiene definidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e da administração local.

3 - Os estabelecimentos de alojamento local que reúnam os requisitos previstos no presente artigo são obrigatoriamente registados na câmara municipal da respetiva área.

4 - Apenas os estabelecimentos de alojamento local registados nas câmaras municipais da respetiva área podem ser comercializados para fins turísticos quer pelos seus proprietários, quer por agências de viagens e turismo.

5 - As câmaras municipais devem facultar ao Turismo de Portugal, I. P., o acesso informático ao registo do alojamento local.

6 - Os estabelecimentos referidos no presente artigo devem identificar-se como alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação turismo e ou turístico, nem qualquer sistema de classificação.

Com a Portaria 517/2008 de 25 de junho, o Governo definiu as diferentes modalidades de alojamento local, os procedimentos para registo dos estabelecimentos e os seus requisitos mínimos gerais, de higiene e de segurança. Assim, quanto às modalidades de alojamento local, o artigo 2.º, considera:

- moradia o estabelecimento cuja unidade de alojamento é constituída por edifício autónomo de carácter unifamiliar;

- apartamento o estabelecimento cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício;

- estabelecimento de hospedagem o estabelecimento cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.

Quanto aos procedimentos para registo, o artigo 3.º estipula que "o registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante o preenchimento de requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal, conforme modelo constante do anexo i da presente portaria (...)". E acrescenta que o requerimento deve ser acompanhado de documentos que comprovem a legitimidade do requerente e a observação das normas legais em vigor nas instalações elétricas, de gás e termoacumuladores, bem como da planta do imóvel e da caderneta predial urbana. Para estabelecimentos com capacidade para 50 ou mais pessoas, será necessário juntar projeto de segurança contra riscos de incêndio e apresentar garantia de que o sistema de segurança foi implementado de acordo com o referido projeto. Este requerimento, devidamente carimbado pela câmara municipal, constitui título válido de abertura ao público.

Relativamente aos requisitos gerais (artigo 5.º), o diploma determina que os estabelecimentos de alojamento local devem estar ligados à rede pública de abastecimento de água (ou possuir sistema privativo de abastecimento de água com origem controlada) e à rede pública de esgotos (ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento) e dispor de água corrente quente e fria. Cada unidade deve ainda contar com uma janela ou sacada com comunicação para o exterior, mobiliário, equipamento e utensílios adequados e dispor de um sistema para vedar a entrada de luz e de portas para assegurar a privacidade dos utentes. Como mínimo, por cada três quartos, os estabelecimentos de alojamento local devem incluir uma instalação sanitária com lavatório, retrete e banheira ou chuveiro, dotada de sistema de segurança para garantir privacidade.

É ainda necessário observar normas de higiene (o artigo 6.º indica a periodicidade mínima dos serviços de arrumação, limpeza, troca de toalhas e roupa de cama) e de segurança. Relativamente aos requisitos de segurança (artigo 7.º), estes incluem, entre outros, a existência de extintores, mantas de incêndio, equipamentos de primeiros

socorros, indicação do número nacional de emergência e a observação das regras de segurança contra riscos de incêndio.

Com o DL 15/2014 de 23 de janeiro, que procedeu à segunda alteração do DL 32/2008, o Governo reconheceu a necessidade de "autonomizar a figura do alojamento local em diploma próprio, na forma de decreto-lei, com intuito de melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência deste tipo de estabelecimento no panorama da oferta de serviços de alojamento temporário". É assim que, meses mais tarde, o DL 128/2014 de 29 de agosto, "eleva a figura do alojamento local de categoria residual para categoria autónoma, reconhecendo a sua relevância turística e inaugurando um tratamento jurídico próprio". Mantendo embora as três modalidades de alojamento local, este diploma introduz alterações, nomeadamente, nos estabelecimentos de hospedagem, definindo requisitos particulares para que os estabelecimentos possam utilizar a denominação de hostel, e na categoria apartamentos. "No caso dos apartamentos, uma tipologia cada vez mais frequente no mercado turístico mundial, amplificada pela publicitação e intermediação digital, o presente decreto-lei (...) enquadra fiscalmente a sua exploração em prestação de serviços de alojamento, assim impedindo que tal atividade se desenvolva num contexto de evasão fiscal". O diploma define ainda a capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, que não pode ultrapassar, com exceção dos hostels, os nove quartos e trinta utentes; e limita por edifício e para a tipologia apartamento, a nove, o número de estabelecimentos de alojamento local que cada proprietário pode explorar.

O DL 63/2015 de 23 de abril procede à primeira alteração do DL 128/2014 de 29 de agosto com a finalidade de "precisar alguns aspetos do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local". Com a nova redação dos artigos 6.º, 10.º, 11.º, 13.º, 14.º, 21.º e 33.º

- Simplifica-se o processo da mera comunicação prévia nos casos em que o titular da exploração não é o proprietário do imóvel, permitindo apresentar cópia simples do contrato de arrendamento ou doutro título que legitime o titular de exploração ao exercício da atividade;
- Define-se o Balcão Único Eletrónico como meio para comunicar a atualização dos dados do estabelecimento de alojamento local ou a cessação da exploração;

- Altera-se a aplicação do limite máximo de unidades que um mesmo titular pode explorar por edifício (continua a ser vedada a exploração, por edifício e pelo mesmo proprietário ou titular de exploração, de mais de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade apartamento, mas apenas se o número de estabelecimentos for superior a 75% do número de frações existentes no edifício);
- Alteram-se os requisitos de segurança para estabelecimentos com capacidade igual ou inferior a 10 utentes;
- Definem-se os requisitos mínimos gerais dos dormitórios, instalações sanitárias e espaços comuns para estabelecimentos de alojamento local com a denominação de hostel, requisitos até aí definidos por portaria.

Por último, com a Lei 62/2018 de 22 de agosto, segunda alteração ao DL 128/2014 de 29 de agosto, é criada uma nova modalidade de estabelecimento de alojamento local, o quarto. No n.º 7 do artigo 3.º pode ler-se "consideram-se 'quartos' a exploração de alojamento local feita na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades". O diploma faz ainda depender da autorização dos condóminos a instalação e exploração de hostels em prédios em propriedade horizontal e permite à assembleia de condóminos opor-se à exploração de estabelecimentos de alojamento local em qualquer uma das suas frações, sempre que a decisão seja devidamente fundamentada e tomada por mais de metade da permilagem do edifício.

A fim de preservar o tecido social dos bairros tradicionais e controlar o fenómeno de gentrificação, a Lei 62/2018 de 22 de agosto atribui às câmaras municipais competência para definirem áreas de contenção, limitando, nessas áreas, o número de estabelecimentos de alojamento local e a instalação de novas unidades.

Quadro 1 - Resumo dos diplomas que regulam a exploração do estabelecimento de AL. Fonte: Elaboração própria

Diploma	Publicação em Diário da República	Sumário	Principais alterações introduzidas na regulamentação de AL
DL 39/2008	DR 48/2008, Série I - 2008-03-07	Aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.	Cria a figura do AL, e faz a sua distinção face aos empreendimentos turísticos.
Portaria 517/2008	DR 121/2008, Série I - 2008-06-25	Estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de AL.	Define as diferentes tipologias de AL; Define os procedimentos e documentação necessários para registo do AL; Estabelece os requisitos mínimos gerais, de higiene e de segurança; Define as formas de publicitação e de identificação do AL; Estabelece a obrigatoriedade de livro de reclamações.
DL 228/2009	DR 178/2009, Série I - 2009-09-14	Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008.	N/A
Portaria 138/2012	DR 93/2012, Série I - 2012-05-14	Adapta o regime de AL ao DL 92/2010 de 26 de Julho que transpôs a Directiva nº 2006/123/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, a qual estabelece os princípios e regras para simplificar o livre acesso e exercício das actividades de serviços.	Simplifica os procedimentos para registo de estabelecimentos de AL, permitindo a inscrição através do Balcão Único Electrónico.
DL 15/2014	DR 16/2014, Série I - 2014-01-23	Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008.	Reconhece a necessidade de autonomizar a figura de AL em diploma próprio na forma de DL; Alarga a competência sancionatória à ASAE.
DL 128/2014	DR 166/2014, Série I - 2014-08-29	Aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local que passam a ter tratamento jurídico próprio.	Define requisitos particulares para que um estabelecimentos de AL possa utilizar a denominação de hostel e remete para portaria os restantes requisitos desta tipologia; Enquadra a exploração da tipologia apartamento em prestação de serviços de alojamento para impedir que esta actividade se desenvolva em contexto de evasão fiscal; Limita o número máximo de unidades que um mesmo titular pode explorar por edifício;
DL 63/2015	DR 79/2015, Série I - 2015-04-23	Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.	Simplifica a documentação que acompanha a mera comunicação prévia nos casos em que o titular da exploração não é o proprietário do imóvel; Define o Balcão Único Electrónico como meio para actualizar os dados do estabelecimento de AL ou comunicar a cessação da exploração; Introduz alterações à aplicação do limite máximo de unidades que um mesmo titular pode explorar por edifício; Define os requisitos mínimos gerais dos dormitórios, instalações sanitárias e espaços comuns dos estabelecimentos com denominação de hostel, até aí aprovados por portaria.
Lei 62/2018	DR 161/2018, Série I - 2018-08-22	Altera o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, procedendo à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.	Acrescenta uma nova tipologia aos estabelecimentos de AL, a tipologia quarto Faz depender da autorização dos condónimos a exploração de hostel; Permite à assembleia de condónimos opor-se à instalação de AL, caso a decisão seja fundamentada; Autoriza as câmaras municipais a definirem áreas de contenção de AL.

CAPÍTULO III – TRIBUTAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL

3.1 Tributação em sede de IRS ou IRC

A exploração de um estabelecimento de alojamento local, qualquer que seja a sua tipologia, corresponde ao exercício de uma atividade de prestação de serviços de alojamento e, como tal, é tributada em sede de IRS, quando exercida por pessoa singular, ou IRC, quando exercida por pessoa coletiva. Para presumir a existência de exploração basta, de acordo com o n.º 2 do artigo 4.º do DL 128/2014 de 29 de agosto, que um imóvel ou fração deste:

a) Seja publicitado, disponibilizado ou objeto de intermediação, por qualquer forma, entidade ou meio, nomeadamente em agências de viagens e turismo ou sites da Internet, como alojamento para turistas ou como alojamento temporário; ou

b) Estando mobilado e equipado, neste sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza ou receção, por períodos inferiores a 30 dias.

3.1.1 Exploração de estabelecimentos de alojamento local por pessoa singular

O rendimento obtido por uma pessoa singular no exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento enquadra-se na categoria B do IRS que compreende os rendimentos empresariais e profissionais. Por se enquadrar na categoria B, o exercício desta atividade obriga, de acordo com o n.º 1 do artigo 112º do CIRS, à entrega de declaração de início de atividade junto da Autoridade Tributária e Aduaneira, quer seja através do Portal das Finanças, quer seja numa qualquer repartição de finanças ou loja do cidadão. Aquando do preenchimento desta declaração, deve o titular da exploração indicar, entre outros elementos, um valor estimado para o rendimento anual bruto, podendo, se este valor não ultrapassar os 200.000€, optar entre um dos dois regimes disponíveis, o regime simplificado ou o regime de contabilidade organizada. Caso o rendimento estimado seja superior a 200.000€, o sujeito passivo fica automaticamente abrangido pelo regime de contabilidade organizada. O enquadramento automático no

regime simplificado ocorre sempre que o rendimento estimado for menor ou igual a 200.000€ e o sujeito passivo não tiver optado pelo regime de contabilidade organizada.

O regime inicial pode ser alterado nos seguintes casos:

- Do regime simplificado para o regime de contabilidade organizada – por opção do sujeito passivo de imposto através da entrega de uma declaração de alterações. A alteração produz efeito no próprio ano se a declaração for entregue até ao final do mês de março ou nos anos subsequentes se a declaração for entregue após esta data.
- Do regime simplificado para o regime de contabilidade organizada – por obrigação legal se o rendimento anual bruto for superior a 200.000€ durante dois anos consecutivos ou superior a 250.000€ num único ano. A alteração produz efeito apenas no ano seguinte àquele em que ocorreram estes factos.
- Do regime de contabilidade organizada para o regime simplificado – o sujeito passivo com um volume de negócios anual inferior a 200.000€ que tenha optado pelo regime de contabilidade organizada pode regressar ao regime simplificado através da entrega de uma declaração de alterações. A alteração produz efeito no próprio ano se a declaração for entregue até ao final do mês de março ou nos anos subsequentes se a declaração for entregue após esta data.
- Do regime de contabilidade organizada para o regime simplificado – o enquadramento no regime de contabilidade organizada, por imposição legal, cessa se o volume de negócios anual não ultrapassar os 200.000€, aplicando-se o regime simplificado a partir do ano seguinte.

De modo a esquematizar o enquadramento nos regimes simplificado e de contabilidade organizada, por imposição legal ou por opção do sujeito passivo, descrito nos parágrafos anteriores, construíram-se os três diagramas incluídos nas páginas seguintes:

- Figura 2, com o enquadramento no primeiro ano de atividade;

- Figuras 3 e 4, com o enquadramento nos anos subsequentes e os requisitos a cumprir para a alteração de regime, do regime simplificado para o regime de contabilidade organizada na figura 3 e do regime de contabilidade para o simplificado na figura 4.

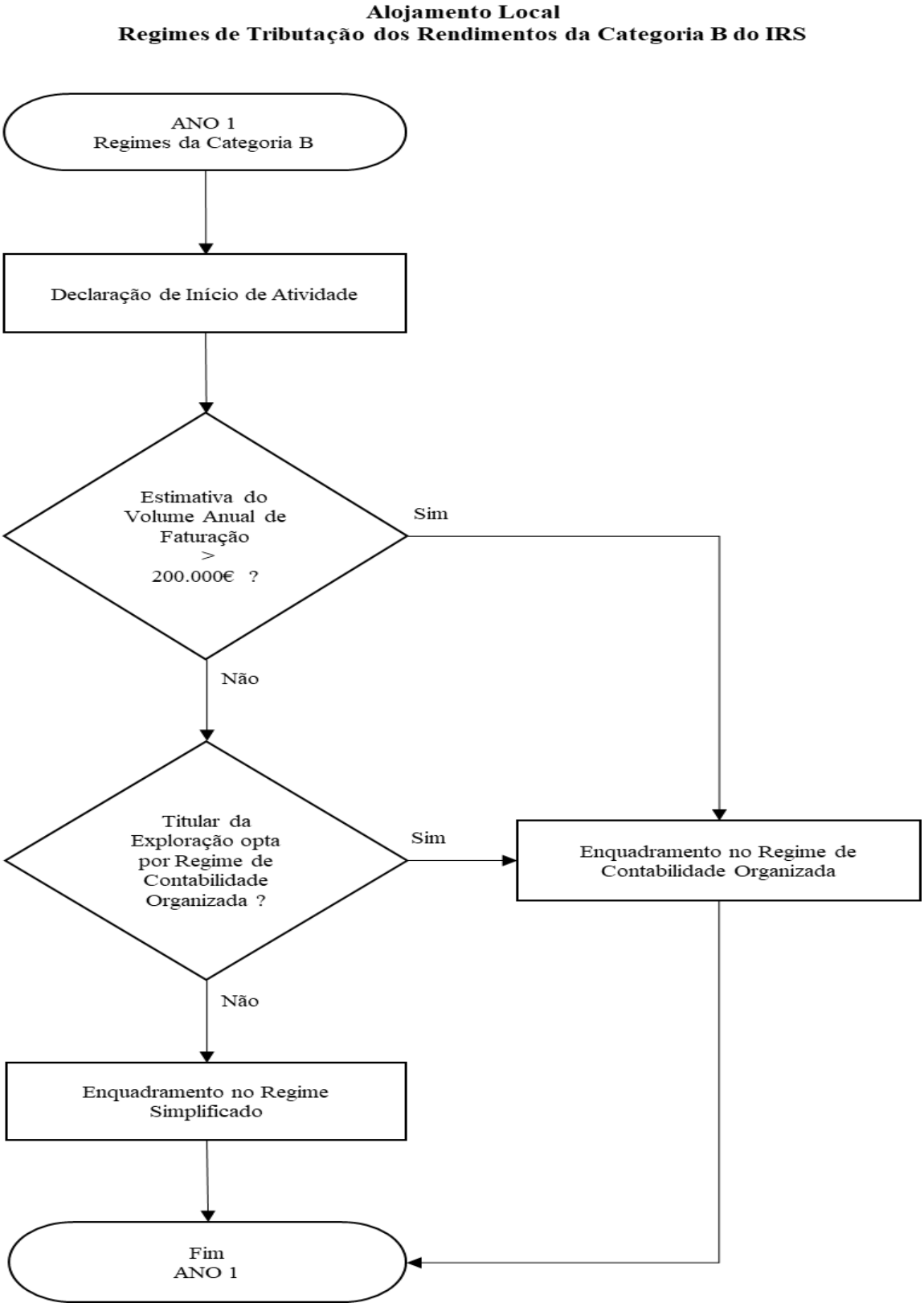


Figura 2 - Diagrama ilustrativo da aplicação dos regimes simplificado e de contabilidade da categoria B de IRS. Fonte: Elaboração própria

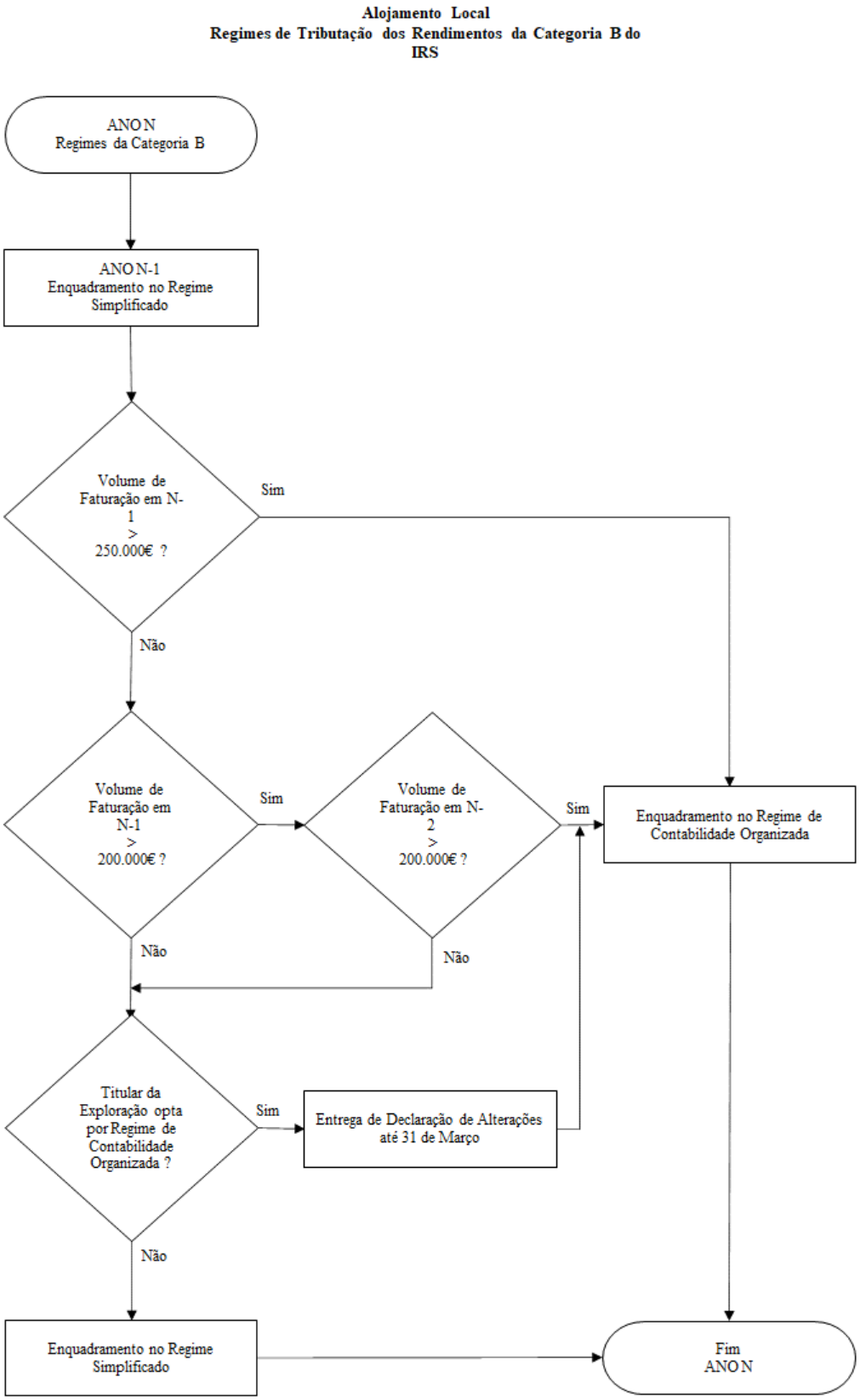


Figura 3 - Diagrama ilustrativo da aplicação dos regimes simplificado e de contabilidade da categoria B de IRS. Fonte: Elaboração própria

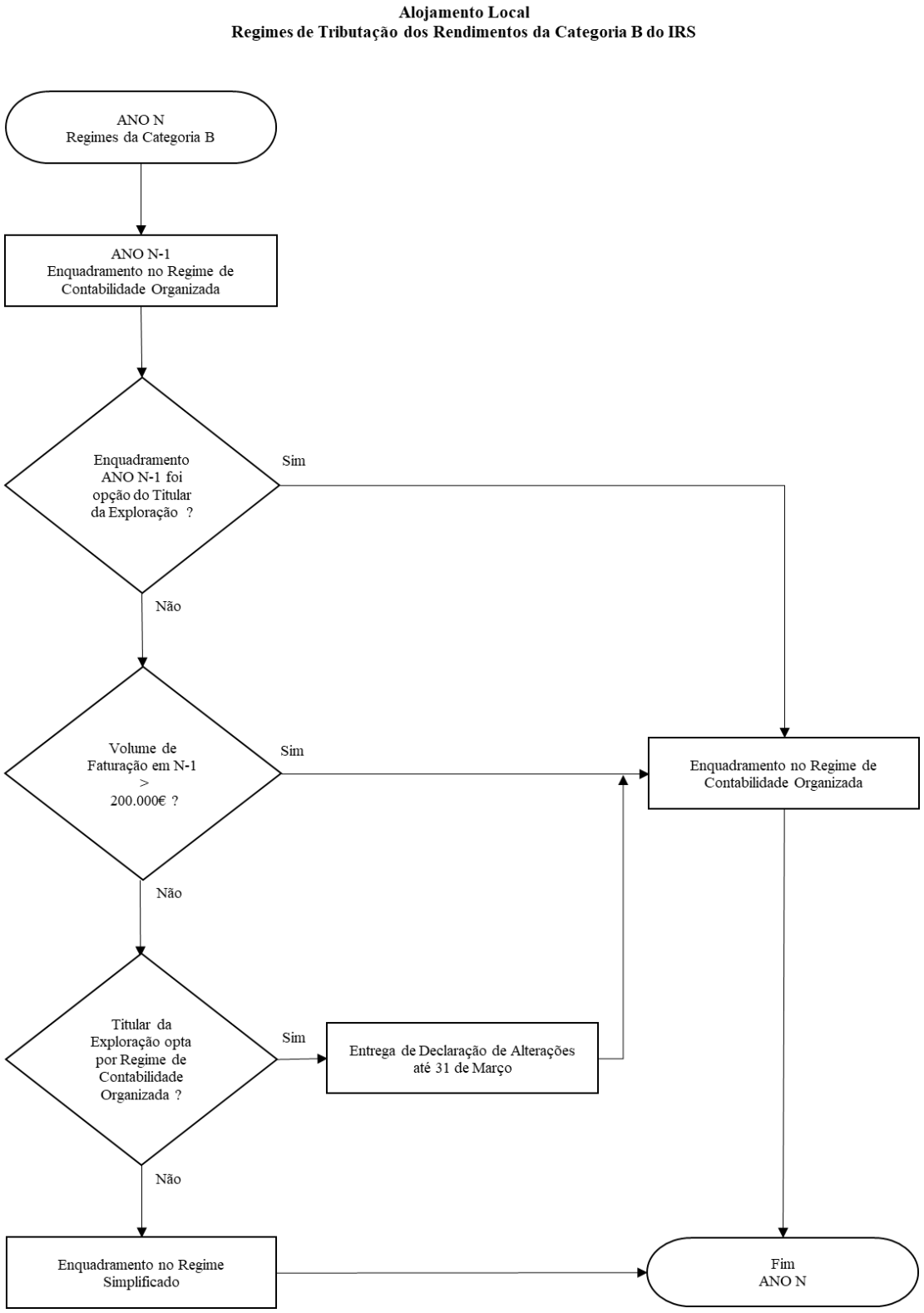


Figura 4 - Diagrama ilustrativo da aplicação dos regimes simplificado e de contabilidade da categoria B de IRS. Fonte: Elaboração própria

No regime simplificado, o rendimento tributável é calculado aplicando um coeficiente à receita anual bruta. Este coeficiente, que começou por ser de 15% para todas as tipologias de alojamento local, sofreu alterações com a aprovação do OE para 2017 e, mais tarde, com a aprovação do OE para 2020. Assim, hoje temos, para apartamentos, moradias e quartos, um coeficiente de 35%[4], para estabelecimentos de hospedagem, incluindo hostels, um coeficiente de 15% e para todos os estabelecimentos de alojamento local nas modalidades de moradia e apartamento situados em áreas de contenção, um coeficiente de 50%. Ao definir e aplicar estes coeficientes, pressupõe o Estado que 65%, 85% ou 50% do volume de faturação correspondem a custos da atividade, não sendo obrigatório apresentar documentos que comprovem as despesas. O OE para 2018, no entanto, introduziu alterações para os rendimentos empresariais e profissionais aos quais se aplicam os coeficientes de 75% e 35%. Nestes casos, e de acordo com a nova redação do artigo 31º do CIRS,

A dedução ao rendimento que decorre da aplicação destes coeficientes, está parcialmente condicionada à verificação de despesas e encargos efetivamente suportados, acrescendo ao rendimento tributável apurado a diferença positiva entre 15% dos rendimentos brutos e o somatório das seguintes importâncias: montante de dedução específica previsto para a categoria A ou, quando superior, os montantes comprovadamente suportados com contribuições obrigatórias para regimes de proteção social, conexas com as atividades em causa; despesas com pessoal e encargos a título de remunerações, ordenados ou salários, comunicados pelo sujeito passivo à Autoridade Tributária e Aduaneira; rendas de imóveis afetas à atividade empresarial ou profissional que constem de faturas e outros documentos comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira; 1,5 % do valor patrimonial tributário dos imóveis afetos à atividade empresarial ou profissional ou, quanto aos imóveis afetos a atividades hoteleiras ou de alojamento local, 4 % do respetivo valor patrimonial tributário, de que o sujeito passivo seja o proprietário, usufrutuário ou superficiário; outras despesas com a aquisição de bens e prestações de serviços relacionadas com a atividade, que constem de faturas comunicadas à Autoridade Tributária e Aduaneira ou emitidas através do Portal das Finanças, designadamente despesas com materiais de consumo corrente, eletricidade, água, transportes e comunicações, rendas, contencioso, seguros, rendas de locação

[4] Para os contribuintes que não apresentem rendimentos da categoria A ou H, este coeficiente é, de acordo com o n.º 10 do artigo 31º, reduzido em 50% e 25% no ano de início da atividade e no ano seguinte respetivamente.

financeira, quotizações para ordens e outras organizações representativas de categorias profissionais respeitantes ao sujeito passivo, deslocações, viagens e estadas do sujeito passivo e dos seus empregados; importações ou aquisições intracomunitárias de bens e serviços relacionados com a atividade.

No regime de contabilidade organizada, a determinação do rendimento tributável faz-se de acordo com as regras do imposto sobre rendimento de pessoas coletivas com as devidas adaptações estipuladas no CIRS. Assim sendo, a matéria coletável é calculada subtraindo ao valor anual de faturação todas as despesas efetivamente suportadas pelo sujeito passivo de imposto no exercício da sua atividade. Este regime obriga, contudo, à contratação de um contabilista certificado, cujo custo é, também ele, dedutível. Quando a diferença entre volume de negócios e custos suportados é menor que zero, o prejuízo assim apurado pode ser deduzido ao rendimento tributável nos 12 anos subsequentes, mas essa dedução não pode ultrapassar 70% do valor do rendimento anual de cada exercício.

Tanto no regime simplificado como no regime de contabilidade organizada, o rendimento tributável proveniente da exploração de estabelecimentos de alojamento local está sujeito a englobamento, sendo a taxa a aplicar uma taxa progressiva calculada com base no somatório dos rendimentos obtidos em todas as categorias previstas no CIRS. A esta taxa, definida por escalões de rendimento tributável de acordo com a tabela constante no artigo 68º, acresce, para rendimentos superiores a 80.000€, uma taxa adicional de solidariedade conforme artigo 68º-A.

"Os titulares da exploração de estabelecimentos de alojamento local nas modalidades moradia e apartamento podem optar, em cada ano, pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F"[5], categoria que abrange os rendimentos prediais. Esta opção deve ser indicada na declaração anual de rendimentos, no quadro 15 do modelo 3. A matéria coletável é então determinada subtraindo ao rendimento bruto de cada prédio ou fração "(…) todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como do adicional ao imposto sobre imóveis"[6]. As

[5] CIRS - n.º 14 do artigo 28º
[6] CIRS - n.º 1 do artigo 41º

despesas a deduzir têm de estar devidamente documentadas sob pena de não serem consideradas admissíveis.

Optando pela categoria F, o titular da exploração de estabelecimento de alojamento local não é obrigado ao englobamento, sendo, nesse caso, o imposto calculado pela aplicação da taxa liberatória de 28% ao rendimento tributável determinado segundo a fórmula indicada no parágrafo anterior. O sujeito passivo pode, no entanto, optar pelo englobamento se considerar que este lhe é mais favorável.

No quadro 2 procurámos sintetizar as diferentes opções de tributação do titular da exploração, indicando, para cada uma delas, a forma de cálculo do rendimento tributável e da respetiva taxa de IRS a aplicar.

Quadro 2- Tributação dos rendimentos obtidos pelo titular da exploração de estabelecimento de alojamento local. Fonte: Elaboração própria

	Tipologia	Receita anual bruta RA	Despesas suportadas verificáveis DS	Coeficiente para cálculo do rendimento tributável cf	Dedução especifica da categoria A DA	Encargos não dedutíveis EN	Prejuízos dedutíveis PR	Englobamento	Rendimento tributável RT	Taxa de IRS Tx
Categoria B regime simplificado	moradias e apartamentos localizados em zonas de contenção			0,5	N/A	N/A	N/A	obrigatório	RT = cf x RA	Tx = taxa que resulta do somatório dos rendimentos obtidos em todas as categorias previstas no CIRS
	moradias e apartamentos localizados em áreas não classificadas como zonas de contenção			0,35		N/A	N/A	obrigatório	se 0,15 x RA - DA - DS ≤ 0 ==> RT = cf x RA se 0,15 x RA - DA - DS > 0 ==> RT = cf x [RA + (0,15 x RA - DA - DS)]	Tx = taxa que resulta do somatório dos rendimentos obtidos em todas as categorias previstas no CIRS
	quartos			0,35		N/A	N/A	obrigatório	se 0,15 x RA - DA - DS ≤ 0 ==> RT = cf x RA se 0,15 x RA - DA - DS > 0 ==> RT = cf x [RA + (0,15 x RA - DA - DS)]	Tx = taxa que resulta do somatório dos rendimentos obtidos em todas as categorias previstas no CIRS
	estabelecimentos de hospedagem incluindo hostels			0,15	N/A	N/A	N/A	obrigatório	RT = cf x RA	Tx = taxa que resulta do somatório dos rendimentos obtidos em todas as categorias previstas no CIRS
Categoria B regime de contabilidade organizada	todas as tipologias			N/A	N/A	encargos não dedutíveis definidos no artigo 33º	prejuízos apurados nos 12 exercícios anteriores e ainda não deduzidos, até ao limite de 70% da receita anual bruta	obrigatório	RT = RA - DS + EN - PR	Tx = taxa que resulta do somatório dos rendimentos obtidos em todas as categorias previstas no CIRS
Categoria F	moradias e apartamentos			N/A	N/A	N/A	N/A	opcional	RT = RA - (DS - gastos de natureza financeira, gastos relativos a depreciações, mobiliário, eletrodomésticos, artigos de decoração e conforto e AIMI)	sem englobamento: Tx = 28% com englobamento: Tx = taxa que resulta do somatório dos rendimentos obtidos em todas as categorias previstas no CIRS

A atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local pode ser exercida

1) pelo proprietário do estabelecimento, que fica assim obrigado a comunicar à Autoridade Tributária, através do Portal das Finanças, a afetação do imóvel à atividade empresarial;
2) pelo arrendatário do imóvel;
3) pelo cessionário da exploração do estabelecimento.

No primeiro caso, o titular da exploração e, simultaneamente, proprietário do imóvel fica enquadrado na categoria B do IRS relativamente aos rendimentos obtidos no exercício da sua atividade empresarial. Mas a transferência do imóvel da esfera particular para a esfera empresarial pressupõe geração de mais-valias, calculadas pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição do imóvel e tributadas no âmbito da categoria G[7]. A tributação, no entanto, mantém-se suspensa enquanto o imóvel permanecer afeto à exploração de estabelecimento de alojamento local[8].

Para o apuramento das mais-valias, considera-se valor de aquisição o valor que serviu de base à liquidação do IMT (imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis) ou, não havendo lugar a liquidação de IMT, o valor que teria servido de base caso o imposto fosse devido[9]. Ao valor de aquisição, corrigido pela aplicação do respetivo coeficiente de desvalorização monetária[10], acrescem os encargos com a valorização do imóvel realizados nos últimos 12 anos, quando devidamente documentados, e as despesas necessárias à sua aquisição e alienação[11]. Quanto ao valor de realização, este corresponde ao valor de mercado do imóvel no momento da sua afetação à atividade empresarial do proprietário[12]. As mais-valias assim calculadas são tributadas em apenas 50% do seu valor, de acordo com a alínea b) do n.º 2 do artigo 43º do código do IRS. Segundo o parecer técnico PT22884 da OCC, emitido em 1 de julho de 2019, as mais-valias da categoria G podem calcular-se com base na fórmula

MV = VR – (VA x coef + EV + DA) onde

MV – mais-valias

VR – valor de realização do imóvel

VA – valor de aquisição do imóvel

coef – coeficiente de desvalorização monetária definido anualmente por portaria do Ministério das Finanças

EV – encargos com valorização do imóvel

[7] CIRS - a) do n.º 1 do artigo 10º
[8] CIRS - b) do n.º 3 do artigo 10º
[9] CIRS – n.ºs 1 e 2 do artigo 46º
[10]CIRS – artigo 50º
[11]CIRS – a) do n.º 1 do artigo 51º
[12]CIRS – n.º 2 do artigo 29º e c) do n.º 1 do artigo 44º

DA – despesas com a aquisição e alienação do imóvel

Quando o imóvel regressar ao património particular do titular da exploração, por , por exemplo, cessação da atividade, pressupõe-se, de novo, geração de mais-valias, agora tributadas enquanto rendimentos da categoria B[13]; o seu valor é determinado pela diferença entre o valor de mercado no momento da transferência para o património particular[14] (valor de realização), deduzido das despesas necessárias a esta operação, e o valor de mercado no momento da afetação ao património empresarial (valor de aquisição), líquido de depreciações, amortizações e correções fiscalmente aceites de acordo com as regras definidas no código do IRC. Ainda segundo o parecer técnico da OCC atrás referido:

Estando o sujeito passivo enquadrado no regime simplificado de tributação, o rendimento tributável resulta da aplicação do coeficiente de 0,95 à mais-valia obtida, conforme alínea d) do n.º 1 do artigo 31º do código do IRS. Caso o sujeito passivo esteja enquadrado no regime de tributação com base nas regras da contabilidade, então, a mais-valia calculada nos termos referidos concorre normalmente para a determinação do resultado tributável.

À semelhança do que fizemos no quadro 2, procurámos, no quadro 3, esquematizar o apuramento das mais-valias e o cálculo do respetivo rendimento tributável. Este quadro foi construído com base nos pareceres técnicos n.ºs PT22884 e PT19557 da OCC.

Contudo, se o imóvel transferido para a esfera particular for imediatamente afeto à obtenção de rendimentos da categoria F, o diferimento da tributação mantém-se[15]. E se, com esta afetação, o imóvel gerar rendimentos da categoria F durante pelo menos 5 anos consecutivos, não haverá lugar à tributação de quaisquer ganhos.[16]

Quando a atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local é exercida pelo arrendatário do imóvel, os rendimentos empresariais obtidos pelo titular da exploração são enquadrados na categoria B do IRS. Já os rendimentos prediais do proprietário são tributados no âmbito da categoria F, podendo este, no entanto, optar pelo seu enquadramento na categoria B. A inclusão das rendas na categoria B obriga o

[13] CIRS - c) do n.º 2 do artigo 3º
[14] CIRS – n.º 3 do artigo 29º
[15] CIRS - b) do n.º 3 do artigo 10º
[16] CIRS - n.º 15 do artigo 10º

proprietário à entrega de declaração de início de atividade e ao englobamento dos rendimentos assim obtidos para efeitos de determinação da taxa.

Se o proprietário do imóvel e, inicialmente, titular da exploração de alojamento local, ceder a exploração a um terceiro, tanto os rendimentos empresariais obtidos pelo cessionário como os rendimentos decorrentes da cessão temporária efetuada pelo proprietário serão tributados no âmbito da categoria B do IRS.

Quadro 3 - Tributação das mais valias geradas pela afetação do imóvel à exploração de alojamento local. Fonte: Elaboração própria

Categoria	**Regime**	**Valor de realização** **VR**	**Valor de aquisição** **VA**	**Coeficiente de desvalorização monetária** **coef**	**Despesas com aquisição e alienação** **DA**	**Encargos com valorização do imóvel** **EV**	**Depreciações** **DP**	**Coeficiente para cálculo rendimento tributável** **cf**	**Englobamento**	**Rendimento tributável** **RT**	**Taxa de IRS** **Tx**
G	N/A	valor de mercado do imóvel no momento da afetação à atividade de exploração de alojamento local	valor que serviu de base à liquidação do IMI no momento da aquisição do imóvel	coeficiente definido anualmente por portaria do Ministério das Finanças	despesas efetivamente suportadas inerentes à aquisição/alienação do imóvel	encargos com valorização suportados nos últimos 12 anos devidamente documentados	N/A	0,5	obrigatório	RT = cf x [VR - (coef x VA + DA + EV)]	Tx = taxa que resulta do somatório dos rendimentos obtidos em todas as categorias previstas no CIRS
B	Simplificado	valor de mercado no momento de transferência para o património particular	valor de mercado do imóvel no momento da afetação à atividade de exploração de alojamento local	coeficiente definido anualmente por portaria do Ministério das Finanças	despesas efetivamente suportadas inerentes à aquisição/alienação do imóvel	N/A	depreciações, amortizações e outras correcções fiscalmente aceites	0,95	obrigatório	RT = cf x { VR - [coef x (VA - DP) + DA] }	Tx = taxa que resulta do somatório dos rendimentos obtidos em todas as categorias previstas no CIRS
	Contabilidade organizada							N/A		RT = VR - [coef x (VA - DP) + DA]	

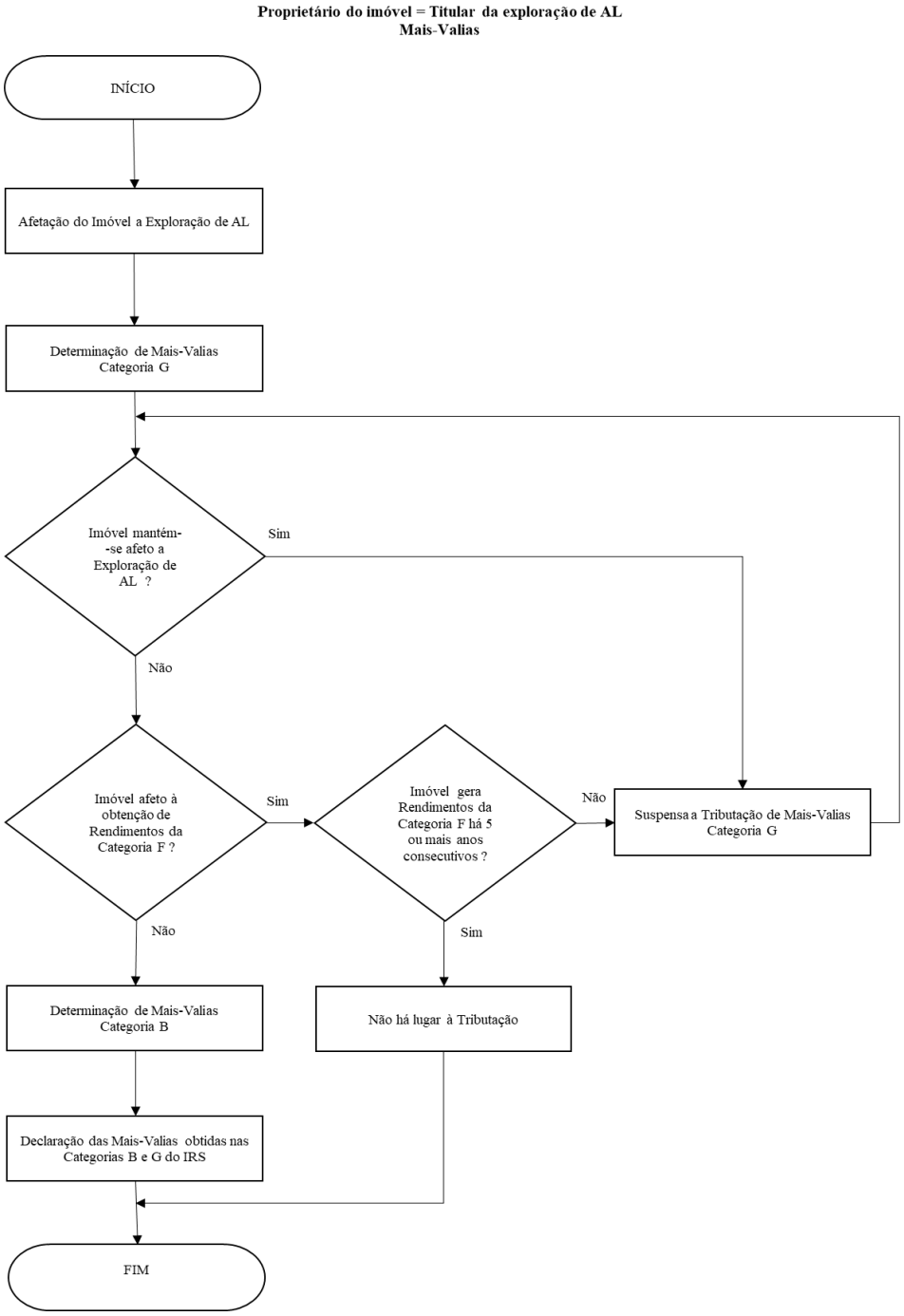


Figura 5 - Diagrama ilustrativo das mais-valias. Fonte: Elaboração própria

3.1.2 Exploração de estabelecimentos de alojamento local por pessoa coletiva

A atividade de prestação de serviços de alojamento, quando exercida por pessoa coletiva, é tributada em sede de IRC, prevendo o código do imposto sobre o rendimento de pessoas coletivas, à semelhança do CIRS, dois regimes de tributação, o regime geral e o regime simplificado. No regime geral, a taxa de IRC incide sobre o lucro tributável apurado, sendo, por isso, permitida a dedução de prejuízos obtidos em exercícios anteriores. Já no regime simplificado, criado aquando da reforma fiscal de 2000 e alterado em 2014 com a reforma do IRC, a matéria coletável é determinada pela aplicação de um coeficiente ao volume anual de negócios. Podem optar por este regime, de acordo com a redação do n.º 1 do artigo 86º-A do CIRC,

as sociedades comerciais que cumpram cumulativamente com os seguintes requisitos:

a) Tenham obtido, no período de tributação imediatamente anterior, um montante anual ilíquido de rendimentos não superior a (euro) 200 000;

b) O total do seu balanço relativo ao período de tributação imediatamente anterior não exceda (euro) 500 000;

c) Não estejam legalmente obrigadas à revisão legal das contas;

d) O respetivo capital social não seja detido em mais de 20%, direta ou indiretamente, nos termos do n.º 6 do artigo 69º[17], por entidades que não preencham alguma das condições previstas nas alíneas anteriores, exceto quando sejam sociedades de capital de risco ou investidores de capital de risco;

e) Adotem o regime de normalização contabilística para microentidades aprovado pelo Decreto-Lei n.º 36-A/2011, de 9 de março;

f) Não tenham renunciado à aplicação do regime nos três anos anteriores, com referência à data em que se inicia a aplicação do regime.

As empresas que observem estes requisitos e pretendam ser enquadradas no regime simplificado devem, segundo o n.º 3 do mesmo artigo, formalizar esta opção na declaração de início de atividade ou, posteriormente, numa declaração de alterações a

[17] Âmbito e condições de aplicação do regime especial de tributação dos grupos de sociedades

entregar até ao fim do 2º mês do período de tributação no qual pretendem iniciar este regime. Se a opção pelo regime simplificado for formalizada na declaração de início da atividade, o n.º 2 do artigo 86º-A define que "(…) o enquadramento no regime simplificado (…) faz-se (…) em conformidade com o valor anualizado dos rendimentos estimado, constante da declaração de início de atividade". O regime simplificado cessa quando o sujeito passivo renuncia à sua aplicação ou quando deixam de se verificar os necessários requisitos. A cessação produz efeitos a partir do primeiro dia do período de tributação em que ocorrem tais factos.

À semelhança do que foi feito para o IRS, inseriram-se, nas páginas 28, 29 e 30, três diagramas com os quais se pretende esquematizar o enquadramento nos regimes geral e simplificado de IRC:

- Figura 6, com o enquadramento no primeiro ano de atividade;

- Figuras 7 e 8, com o enquadramento nos anos subsequentes e os requisitos a cumprir para a alteração de regime, do geral para o simplificado na figura 7 e do regime simplificado para o regime geral na figura 8.

Relativamente aos coeficientes a aplicar ao volume anual de negócios das sociedades comerciais cuja atividade consiste na exploração de estabelecimentos de alojamento local, o artigo 86º-B fixa, para apartamentos e moradias localizados em zonas de contenção um coeficiente de 50%, para os restantes apartamentos e moradias um coeficiente de 35% e para estabelecimentos de hospedagem um coeficiente de 4%. Segundo o n.º 5 do mesmo artigo, o coeficiente definido para estabelecimentos de hospedagem é reduzido em 50% no período de tributação de início da atividade e em 25% no período seguinte.

Se o sujeito passivo de imposto estiver enquadrado no regime geral, há que proceder ao apuramento do resultado líquido do exercício com base na contabilidade, sendo este resultado dado pela diferença entre os proveitos ou ganhos e os custos ou perdas suportados pelo sujeito passivo. O lucro tributável obtém-se, de acordo com o n.º 1 do artigo 17º, "pela soma algébrica do resultado líquido do período e das variações patrimoniais positivas e negativas verificadas no mesmo período e não refletidas naquele resultado (…)", sendo ainda necessário adicionar os encargos não dedutíveis definidos no

artigo 23º-A. A matéria coletável, por sua vez, calcula-se deduzindo ao lucro tributável os prejuízos de exercícios anteriores que ainda se encontrem no período de reporte[18].

Tanto para o regime simplificado como para o regime geral a taxa de IRC é de 21%[19]. As empresas classificadas como PME ao abrigo do DL 372/2007 de 6 de novembro, no entanto, beneficiam de uma redução da taxa na ordem dos 4% para os primeiros 25.000€ da matéria coletável, aplicando-se 21% ao valor restante. Nas empresas enquadradas no regime geral, ao lucro tributável que excede os 1.500.000,00€ aplica-se ainda uma derrama estadual com taxas que variam entre os 3% e os 9%[20]. Nalguns concelhos o lucro tributável é também objeto de uma derrama municipal com uma taxa máxima de 1,5%.

Os dois regimes de tributação estão representados no quadro 4 que inclui as diferentes formas de cálculo da matéria coletável e de determinação da taxa de imposto a aplicar.

Quadro 4 - Tributação em sede de IRC dos rendimentos obtidos com a exploração de estabelecimento de alojamento local. Fonte: Elaboração própria

	Tipologia	Receita anual bruta RA	Custos e perdas suportados DS	Resultado líquido do exercício RL	Coeficiente para cálculo do rendimento tributável cf	Variações patrimoniais VP	Encargos não dedutíveis EN	Lucro tributável LR	Prejuízos dedutíveis PR	Matéria coletável RT	Taxa de IRC Tx	Taxa adicional (derrama estadual) Ta
Regime simplificado	moradias e apartamentos localizados em zonas de contenção			N/A	0,5	N/A	N/A	N/A	N/A	RT = cf x RA	se sujeito passivo = PME: - para os primeiros 25.000€ Tx = 17%; - para o valor restante Tx = 21% se sujeito passivo ≠ PME: - Tx = 21%	N/A
	moradias e apartamentos localizados em áreas não classificadas como zonas de contenção			N/A	0,35	N/A	N/A	N/A	N/A	RT = cf x RA		N/A
	estabelecimentos de hospedagem incluindo hostels			N/A	0,04	N/A	N/A	N/A	N/A	RT = cf x RA		N/A
Regime geral	todas as tipologias			RL = RA - DS	N/A	variações patrimoniais positivas ou negativas não refletidas no resultado líquido	encargos não dedutíveis definidos no artigo 23º-A	LR = RL + VP + EN	prejuízos apurados nos 5 ou 12 exercícios anteriores (empresas não classificadas como PME e empresas classificadas como PME respetivamente) ainda não deduzidos, até ao limite de 70% do lucro tributável do exercício	RT = LR - PR	Tx = 21%	Taxa adicional a aplicar a valores de LR > 1.500.000€ - LR de mais de 1.500.000€ até 7.500.000€ ==> Ta = 3% - LR de mais de 7.500.000€ a 35.000.000€ ==> Ta = 5% - LR superior a 35.000.000€ ==> Ta =9%

[18] Artigo 52º - Dedução de prejuízos fiscais 1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os prejuízos fiscais apurados em determinado período de tributação, nos termos das disposições anteriores, são deduzidos aos lucros tributáveis, havendo-os, de um ou mais dos cinco períodos de tributação posteriores, à exceção dos sujeitos passivos que exerçam, diretamente e a título principal, uma atividade económica de natureza agrícola, comercial ou industrial e que estejam abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro, os quais podem fazê-lo em um ou mais dos doze períodos de tributação posteriores. 2. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70 % do respetivo lucro tributável, não ficando, porém, prejudicada a dedução da parte desses prejuízos que não tenham sido deduzidos, nas mesmas condições e até ao final do respetivo período de dedução.

[19] CIRC – artigo 87º

[20] CIRC – artigo 87º-A

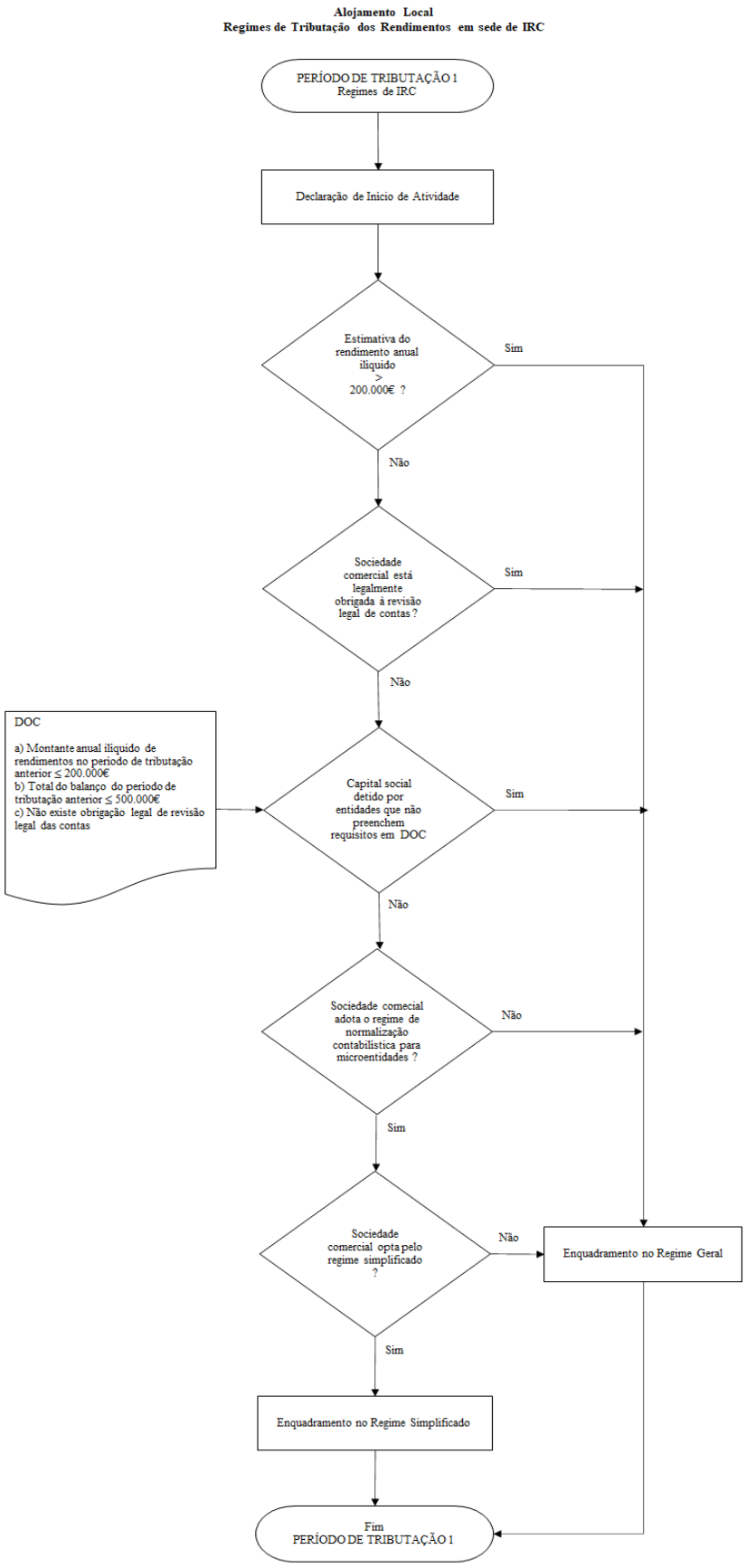


Figura 6 - Diagrama ilustrativo da aplicação dos regimes geral e simplificado de IRC. Fonte: Elaboração própria

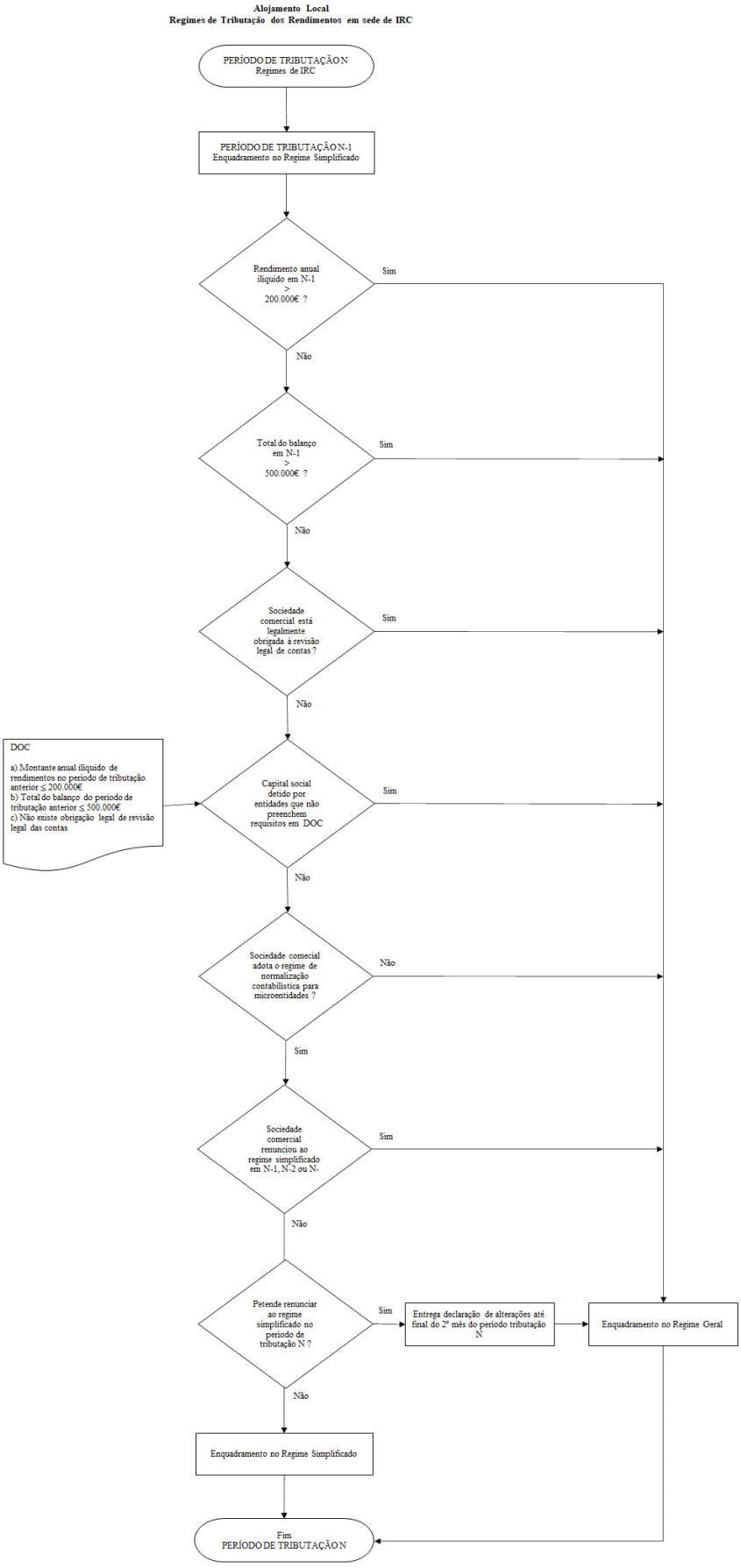


Figura 7 - Diagrama ilustrativo da aplicação dos regimes geral e simplificado de IRC.
Fonte: Elaboração própria

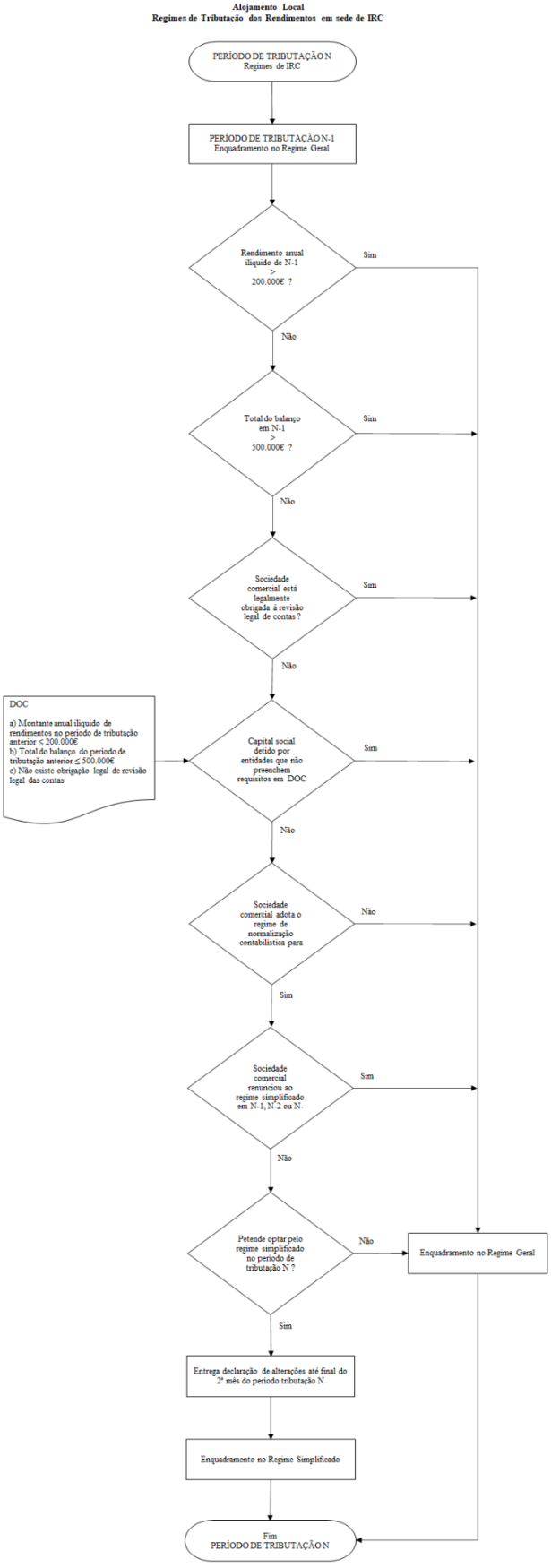


Figura 8 - Diagrama ilustrativo da aplicação dos regimes geral e simplificado de IRC.
Fonte: Elaboração própria

3.2 Imposto sobre Valor Acrescentado

O imposto sobre o valor acrescentado, aprovado em 1984 pelo então ministro das finanças Miguel Cadilhe para substituir o imposto sobre as transações de mercadorias e serviços, é definido no n.º 4 do preâmbulo do CIVA como um imposto que "visa tributar todo o consumo em bens materiais e serviços, abrangendo na sua incidência todas as fases do circuito económico, desde a produção ao retalho, sendo, porém, a base tributável limitada ao valor acrescentado em cada fase". Trata-se, pois, de um imposto indireto e plurifásico, sendo o seu pagamento fracionado por todos os agentes económicos intervenientes no processo, de acordo com o método do crédito de imposto.

São sujeitos passivos de imposto, de acordo com a alínea a) do n.º 1 do artigo 2º do CIVA, " as pessoas singulares ou coletivas que, de um modo independente e com carácter de habitualidade, exerçam atividades de produção, comércio ou prestação de serviços, incluindo as atividades extrativas, agrícolas e as das profissões livres, e, bem assim, as que, do mesmo modo independente, pratiquem uma só operação tributável, desde que essa operação seja conexa com o exercício das referidas atividades, onde quer que este ocorra, ou quando, independentemente dessa conexão, tal operação preencha os pressupostos de incidência real do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) ou do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC)". A atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local, na medida em que configura uma prestação de serviços, está, portanto, sujeita a IVA.

Em sede de IVA, o sujeito passivo de imposto pode ser enquadrado num dos seguintes regimes: regime de isenção ou regime normal de tributação. Para ser enquadrado no regime de isenção, o sujeito passivo deve cumprir com todos os requisitos descritos no artigo 53º do CIVA, a saber

- não possuir nem estar obrigado a possuir contabilidade organizada para efeitos do IRS ou IRC,

- não praticar operações de importação, exportação ou atividades conexas,

- não exercer atividades que consistam na transmissão de bens ou prestação de serviços do sector de desperdícios, resíduos e sucatas recicláveis,

- não ter atingido, no ano civil anterior, um volume de negócios superior a 10.000€.

Fica enquadrado no regime normal de tributação o sujeito passivo que, não exercendo uma atividade isenta de IVA, não cumpra cumulativamente com estes requisitos.

No primeiro ano de atividade, o enquadramento é definido pelos dados constantes na declaração de início de atividade, entre os quais, a estimativa do volume de negócios para o ano civil corrente. Nos anos subsequentes, a alteração de regime obriga a apresentação de declaração de alterações. Se o contribuinte pretender passar do regime normal de tributação para o regime de isenção, esta declaração deverá ser entregue durante o mês de janeiro do ano seguinte àquele em que se verifiquem os requisitos referidos no parágrafo anterior. A alteração produzirá efeitos a partir de 1 de janeiro. Se, pelo contrário, o contribuinte pretender renunciar ao regime de isenção, pode fazê-lo na declaração de início de atividade ou numa declaração de alterações que produzirá efeitos a partir da data da sua apresentação. Neste caso, o contribuinte é obrigado a permanecer durante pelo menos 5 anos no regime normal.

O CIVA prevê, para as transações não isentas, a aplicação de 3 taxas de imposto: taxa reduzida de 6% para, entre outros, alguns produtos alimentares, publicações e livros, produtos farmacêuticos, alojamento hoteleiro, bens de produção agrícola, transporte de passageiros e entradas em espetáculos desportivos e culturais; taxa intermédia de 13% para, por exemplo, determinados produtos para a alimentação humana e a maioria das prestações de serviços de alimentação e bebidas; taxa geral de 23% para os restantes produtos e serviços não constantes das listas I e II do código do IVA. Porque estabelecimentos de alojamento hoteleiro e estabelecimentos de alojamento local prestam serviços idênticos, a estes últimos, e no que ao preço do alojamento se refere (incluindo o pequeno almoço), aplica-se a taxa reduzida de 6%.

CAPÍTULO IV – A TRIBUTAÇÃO DE NÃO RESIDENTES

4.1 A residência fiscal das pessoas singulares

"A matéria da residência fiscal é, no código do IRS, de primordial importância na determinação da sujeição pessoal das pessoas singulares: determina a sujeição a imposto, o montante do rendimento que é tributado e o local onde esse rendimento é tributado, sendo a regra, para os residentes, a tributação pela globalidade do rendimento, independentemente do local da sua obtenção, e, para os não residentes, a tributação pelos rendimentos cuja fonte possa ser localizada em Portugal.". Magno, Helena (2019)[21]. Assim sendo, importa, primeiro, conhecer o conceito de residente no direito fiscal português para, depois, analisarmos as diferentes formas de tributação de residentes e não residentes em território nacional.

O n.º 1 do artigo 16º do CIRS, considera residentes em território português as pessoas que, no ano a que respeitam os rendimentos

a) Hajam nele permanecido mais de 183 dias, seguidos ou interpolados, em qualquer período de 12 meses com início ou fim no ano em causa;

b) Tendo permanecido por menos tempo, aí disponham, num qualquer dia do período referido na alínea anterior, de habitação em condições que façam supor intenção atual de a manter e ocupar como residência habitual;

c) Em 31 de dezembro, sejam tripulantes de navios ou aeronaves, desde que aqueles estejam ao serviço de entidades com residência, sede ou direção efetiva nesse território;

d) Desempenhem no estrangeiro funções ou comissões de carácter público, ao serviço do Estado Português.

Até à publicação da lei 82-E/2014 de 31 de dezembro, que procedeu à reforma do CIRS, o sujeito passivo de imposto que, numa determinada data, adquirisse ou perdesse o estatuto de residente era considerado, independentemente dessa data e para efeitos de tributação, residente ou não residente em Portugal durante todo o ano fiscal. Esta situação, que facilmente conduzia a fenómenos de dupla residência e, consequentemente, de dupla tributação, com a tributação de rendimentos numa base universal em mais do que um

[21] Magno, H. (2019). A residência fiscal das pessoas singulares

Estado, foi corrigida com a introdução do conceito de residência parcial explanado nos n.ºs 3 e 4 do artigo 16º:

3 - As pessoas que preencham as condições previstas nas alíneas a) ou b) do n.º 1 tornam-se residentes desde o primeiro dia do período de permanência em território português, (…).

4 - A perda da qualidade de residente ocorre a partir do último dia de permanência em território português, (…)

Uma mesma pessoa singular pode agora usufruir dos estatutos de residente e não residente num único ano fiscal. De assinalar ainda que, a partir de 2015, o estatuto de residente deixou de ser atribuído por agregado familiar e passou a ser atribuído, individualmente, a cada elemento do agregado que como tal se qualifique.

Delimitado o estatuto de residente, o estatuto de não residente define-se por oposição ao primeiro, ou seja, são não residentes todas as pessoas singulares que não preenchem os requisitos necessários para serem consideradas residentes em território nacional.

4.2 A tributação de pessoas singulares não residentes

Em Portugal, a tributação das pessoas singulares não residentes faz-se, em sede de IRS, apenas sobre os rendimentos obtidos em território nacional, de acordo com a redação do n.º 2 do artigo 15º do CIRS. Consideram-se obtidos em território português os rendimentos constantes do n.º 1 do artigo 18º de entre os quais destacamos, para efeitos deste relatório, os seguintes:

a) Os rendimentos do trabalho dependente decorrentes de atividades nele exercidas, ou quando tais rendimentos sejam devidos por entidades que nele tenham residência, sede, direção efetiva ou estabelecimento estável a que deva imputar-se o pagamento;

b) As remunerações dos membros dos órgãos estatutários das pessoas coletivas e outras entidades, devidas por entidades que nele tenham residência, sede, direção efetiva ou estabelecimento estável a que deva imputar-se o pagamento;

e) Os rendimentos de atividades empresariais e profissionais imputáveis a estabelecimento estável nele situado;

g) Outros rendimentos de aplicação de capitais devidos por entidades que nele tenham residência, sede, direção efetiva ou estabelecimento estável a que deva imputar-se o pagamento;

O estabelecimento estável, conceito essencial à interpretação das alíneas anteriores, é definido no n.º 2 do mesmo artigo como "(…) qualquer instalação fixa ou representação permanente através da qual seja exercida uma das atividades previstas no artigo 3º", ou seja, uma atividade empresarial ou profissional.

Os rendimentos auferidos em território nacional por não residentes normalmente não são passíveis de englobamento[22] e a sua tributação faz-se, regra geral, por retenção na fonte e pela aplicação definitiva de taxas proporcionais, liberatórias ou especiais, previstas nos artigos 71º e 72º respetivamente. Assim, os rendimentos do trabalho dependente, as remunerações dos membros dos órgãos estatutários e os rendimentos de atividades empresariais e profissionais previstos nas alíneas a), b) e e) do n.º 1 do artigo18º estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25%. Os rendimentos constantes na alínea g), rendimentos de capitais, por sua vez, estão sujeitos a uma retenção na fonte à taxa de 28%. À taxa de 28% estão também sujeitos os rendimentos obtidos por não residentes não imputáveis a estabelecimento estável.

[22] CIRS – a) do n.º 3 do artigo 22º

5.1 Apresentação da Empresa

A Lidergest é atualmente uma organização que presta serviços nas áreas de contabilidade e consultoria que nasceu em 2014 na Póvoa de Varzim. Sempre atenta à realidade das organizações, ao seu contexto socioeconómico e aos desafios e oportunidades que estas enfrentam, nos diferentes mercados onde atuam, a Lidergest tem vindo a evoluir e a alargar o âmbito dos seus serviços. Inicialmente vocacionada apenas para a prestação de serviços de contabilidade, a Lidergest assume, hoje, um papel importante nas diferentes áreas de gestão, potenciado pelo crescimento da sua equipa e pela aquisição de novas competências.

5.1.1 Visão

*"A Lidergest distingue-se pela **excelência dos serviços** prestados e que procura, a cada momento, **criar valor** aos seus clientes e exceder as suas expectativas."* (www.lidergest.pt)

5.1.2. Missão

*"A nossa missão consiste em **apoiar** de forma dedicada o desenvolvimento dos projetos e negócios dos nossos clientes, através de uma prestação de serviços integrada e de excelência, tendo em vista **criar** valor e **potenciar** vantagens competitivas àqueles que a nós confiam o seu negócio.*

*Somos **líderes na prestação de serviços** de consultoria, contabilidade e apoio à gestão, e contribuímos para um desenvolvimento sustentado da economia portuguesa e dos seus agentes, através da **promoção das melhores práticas e princípios** de governo das sociedades e da solidez dos seus instrumentos de relato financeiro." (www.lidergest.pt)*

5.1.3 Equipa

A equipa da Lidergest é constituída por um total de cinco colaboradores. A Marta Rocha Guimarães (diretora geral), a Sónia Neto (TOC), o Gualter Ponciano e o Bernardo

Pereira, (contabilistas) e a Diana Marques (Relações Internacionais). A equipa possui um conhecimento especializado em diversas áreas e destaca-se pelo seu profissionalismo, eficiência e responsabilidade. É também dinâmica e criativa, focada no futuro e tem como principal objetivo a satisfação total dos seus clientes e a otimização dos seus negócios.

5.1.4 Serviços prestados

Atualmente, a Lidergest dedica-se à prestação de serviços em diversas áreas como:

- a Contabilidade Financeira e Reporting;

- a Assessoria Fiscal e Financeira;

- a Consultoria e Auditoria;

- o Planeamento Fiscal e Estruturação de negócios.

5.1.6 Apresentação do Estágio

A Lidergest é uma Microempresa que, no seu portfólio, inclui a prestação de serviços de construção, análise e avaliação de projetos de investimento, participando, nomeadamente, na elaboração de estudos de viabilidade económica, candidaturas a pogramas de financiamento, estudo de soluções de cobertura de risco e apoio à internacionalização. O estágio, que agora termina, permitiu ainda à Lidergest desenvolver uma estratégia focada em clientes estrangeiros que pretendem investir em Portugal, atraídos pelas vantagens competitivas do nosso país (localização, infraestruturas, tecnologia, qualificação da mão-de-obra, qualidade de vida, estabilidade política e económica). Desta estratégia faz parte um esforço para a sistematização da informação fiscal, particularmente no que respeita à identificação das diferentes opções tributárias e das suas consequências em termos de liquidação de impostos. A sistematização, por sua vez, facilita e acelera as decisões dos clientes, conduz a um melhor aproveitamento do tempo e potencia a diversificação e aumento da carteira de clientes.

5.1.7 Planeamento de Estágio

O estágio objeto deste relatório teve início em outubro de 2019 após entrevista com os responsáveis da empresa Lidergest, Marta Guimarães e Sónia Neto, apresentação da proposta no ISCAP e sua posterior aprovação. Com uma duração de quatro meses e em regime de full-time, o estágio decorreu nas instalações da Lidergest.

5.1.8 Formação e Adaptação

Definido o horário a cumprir, identificadas as tarefas a executar, e após um primeiro período de adaptação às rotinas de trabalho e de integração na equipa, a estagiária desempenhou a função de acompanhamento de projetos de investimento, adquirindo, à medida que decorria o estágio, alguma autonomia na tomada de decisões e na escolha das ações a desenvolver para apoiar os clientes no âmbito dos seus projetos.

5.1.9 Atividades desenvolvidas

As funções desempenhadas no decurso do estágio foram as seguintes:

⇒ Presença nas reuniões com o cliente;

⇒ Elaboração de um business plan;

⇒ Gestão Estratégica do projeto de investimento para um Alojamento Local em Portugal;

⇒ Organização de candidatura ao Programa Operacional Competitividade e Internacionalização;

⇒ Preparação de pedido de crédito bancário;

⇒ Apoio ao Departamento de Relações internacionais.

6.1 Apresentação do cliente

Stéphane[23], é um reconhecido consultor residente em território francês onde, há mais de vinte anos, atua no mercado de gestão do património. Tendo adquirido considerável experiência no sector turístico através da implantação e desenvolvimento de uma operação turística no coração dos Pirenéus, pretende investir em Portugal num projeto de requalificação urbana para exploração de alojamento local na cidade do Porto.

6.1.1 Identificação do projeto

Para além do alojamento propiamente dito, está prevista, para este estabelecimento, uma diversidade de espaços/serviços, tais como: restaurante e Piano Bar, piscina exterior e espaços para exposições de Arte.

De entre os elementos diferenciadores do empreendimento, salientam-se a qualidade da reabilitação do imóvel, que permitirá destacar a sua identidade arquitetónica, e a oferta de experiências artísticas e culturais marcantes.

A ideia de reunir num mesmo espaço os aspetos funcionais do alojamento e as caraterísticas de uma galeria de arte constitui aliás um dos pilares do conceito a implementar. Pretende-se que, durante todo o ano, os hóspedes do AL possam "visitar" diferentes "exposições" de artistas consagrados. O projeto incluirá ainda a organização de degustações gastronómicas, elaboradas por chefs convidados para o efeito, que se querem representativas dos quatro cantos do mundo.

6.1.2 Objetivos

Stéphane definiu como principal objetivo estratégico ser capaz de responder aos atuais desafios do setor do turismo na Região Norte, em particular, no Porto e Douro, oferecendo aos turistas novas e diferentes experiências, sempre com o máximo de qualidade.

[23] Nome fictício para salvaguarda da privacidade do investidor.

6.1.3 Análise Interna

Identificaram-se as áreas críticas de competitividade nas quais se pretende que o AL atinja uma classificação de excelência:

Diferenciação

A proliferação dos estabelecimentos de AL conjugada com as estadias de curta duração que os caraterizam (em média, em 2019, cada hóspede permanece apenas 2,22 noites no AL) e que tornam difícil a perceção dos fatores distintivos de cada um, obriga os seus titulares e gestores a um esforço adicional para se manterem competitivos num mercado fortemente concorrencial. A diferenciação é, pois, um fator fundamental de sobrevivência nesta área de negócio. Como tal, este AL propõe-se ser reconhecido por proporcionar um espaço intimista, um serviço de proximidade, um ambiente de conforto e bem-estar, mas acima de tudo uma experiência ligada ao mundo das artes, da cultura e do conhecimento.

O Palacete irá disporá de 6 quartos e 3 espaçosas suites, decorados num estilo intimista, mas simultaneamente sofisticado e contemporâneo.

Localização/Envolvente

No setor turístico a localização é o elemento chave para determinar o potencial de procura de cada um dos estabelecimentos. Este AL, localizado numa zona excecional, junto ao centro histórico da cidade do Porto, apresenta, neste critério, uma ótima classificação.

Perceção de valor

Numa ótica de criação de valor, a estratégia da concorrência define-se não pelo preço, mas pela diferenciação. Assim pretende-se neste projeto promover uma comunicação do posicionamento da "marca" de modo a que o preço ainda que elevado seja corretamente percecionado.

6.1.4 Análise SWOT

	Pontos Fortes 1. Diferenciação 2. Imóvel e jardim 3. Localização 4. Parcerias 5. Sustentabilidade	**Pontos Fracos** 1. Capacidade 2. Custos de manutenção
Oportunidades - Experiências - Procura - Turismo emergente	Criação de uma oferta de alojamento não estandardizada, num espaço histórico localizado no centro da cidade do Porto, através de um conceito intimista e de luxo que potencia a a cultura e a gastronomia e que, simultaneamente, integra a sociedade local, proporcionando aos hospedes experiências únicas e autênticas. A criação de um novo alojamento local permitirá responder ao aumento da procura na cidade do Porto, fruto do seu reconhecimento a nível internacional enquanto destino turístico.	A reduzida capacidade instalada do AL irá permitir oferecer experiências autênticas que são cada vez mais valorizadas pelos turistas, sendo possível explorar produtos turísticos emergentes como a gastronomia e vinhos, touring cultural e turismo de negócios.
Ameaças - Concorrência - Sazonalidade - Património	Criação de uma oferta de alojamento distinta, face à crescente concorrência existente, que fidelize o cliente e que minimize as taxas de sazonalidade. Adoção de práticas sustentáveis que permitam reduzir o impacto ambiental da atividade, valorizando o património, a cultura, a história e a identidade da região.	Considerando a reduzida capacidade e a sazonalidade da procura, definição da agenda de exposições como forma de minimizar os indicadores destas duas variáveis.

Tabela 1 - Análise SWOT

6.1.5 Análise da concorrência

Um dos principais desafios do turismo a nível nacional prende-se com a captação de valor, impondo-se reposicionar a oferta no mercado internacional. Por outro lado, a competitividade face a outros destinos e a diferenciação face à concorrência são também desafios que convém não esquecer. Neste âmbito, o AL proporcionará, na cidade do Porto, uma oferta de serviços personalizados, contribuindo para um turismo de elevado valor acrescentado. Quanto à diferenciação, o conceito deste novo estabelecimento destaca-se dos demais pela sua ligação à arte e à cultura, atribuindo ao promotor do projeto uma posição privilegiada. Por fim, com a sua localização beneficia do crescimento sustentado do turismo na cidade do Porto e das valências da região

6.2 Business Plan – Análise Financeira

O estudo de viabilidade económica foi elaborado a partir de projeções financeiras a 5 anos que incluem contas de exploração previsional construídas com base nos pressupostos definidos. Para tal, recorreu-se à ferramenta de avaliação de projetos de investimento disponibilizada pelo IAPMEI com as necessárias adaptações à realidade do negócio em causa, a saber, um estabelecimento de alojamento local. Com o objetivo de estimular e apoiar o empreendedorismo nacional, o IAPMEI desenvolveu um modelo financeiro que permite simular a criação de um novo negócio (seja ele uma nova empresa ou apenas mais um investimento de uma empresa já existente) e elaborar um conjunto de projeções financeiras para a análise e avaliação da sua rentabilidade.

Construído em Excel, este modelo do IAPMEI, o Modelo Financeiro do Plano de Negócios, é constituído por um conjunto de quadros criados em diferentes folhas de um mesmo livro de cálculo. Cada uma destas folhas tem células que se destinam a ser preenchidas pelo utilizador com os pressupostos do projeto de investimento (células a branco) e outras que contêm fórmulas e, por isso, não devem ser alteradas. Os valores inscritos nas células a azul podem ser alterados, mas sempre dentro dos parâmetros indicados. É ainda possível acrescentar quadros em cada uma das folhas, mas, nesse caso, é necessário estabelecer a ligação (link) entre os resultados destes quadros auxiliares e as células destinadas à introdução dos pressupostos do projeto.

O livro de Excel é formado pelos seguintes quadros:

1. Regras de Utilização
2. Pressupostos
3. Projeções de Vendas ou Volume de Negócios
4. Mapa de Custo de Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas
5. Fornecimento e Serviços Externos
6. Custos com o Pessoal
7. Investimentos
8. Investimento em Fundo de Maneio necessário
9. Financiamento
10. Demonstração de Resultados (P&B)
11. Mapa de Cash Flows
12. Plano Financeiro

13. Balanços
14. Indicadores Económico-Financeiros
15. Avaliação do Projeto

O modelo contempla dois horizontes temporais, 5 e 10 anos, devendo o utilizador optar por um deles. Porque se destina maioritariamente à avaliação de novos investimentos, esta ferramenta, no entanto, não permite transportar para o livro de cálculo o histórico financeiro da empresa, caso ela já exista.

Unidade monetária	Euros		
Ano inicial do projeto (Ano 0)	2020	= ano em que inicia o investimento e poderá ou não haver exploração	
Prazo médio de Recebimento (dias) / (meses)	0	0,0	A definir em função da prática da empresa e do sector assim como da política a prosseguir
Prazo médio de Pagamento (dias) / (meses)	30	1,0	
Prazo médio de Stock (dias) / (meses)	0	0,0	
Prazo de pagamento de IVA **(trim = 4; mensal =12)**		1	**4 = trim; 1 = mensal**
Taxa de IVA - Vendas	6,00%	Em função do tipo de produtos e serviços	
Taxa de IVA - Prestação Serviços	23,00%		
Taxa de IVA - CMVMC	23,00%		
Taxa de IVA - FSE	23,00%		
Taxa de IVA - Investimento	23,00%		
Taxa de Segurança Social - entidade - órgãos sociais	23,75%	Em vigor no ano base	
Taxa de Segurança Social - entidade - colaboradores	23,75%		
Taxa de Segurança Social - pessoal - órgãos sociais	11,00%		
Taxa de Segurança Social - pessoal - colaboradores	11,00%		
Taxa média de IRS		A definir em função da Lei e do valor dos rendimentos do trabalho.	
Taxa de IRC	21,00%	Definido por Lei - ter em conta Localização e condições específicas da atividade	
Taxa de Aplicações Financeiras Curto Prazo		Ver condições de mercado e risco da empresa na ótica bancária	
Taxa de juro de empréstimo Curto Prazo	2,00%		
Taxa de juro de empréstimo ML Prazo			
Taxa de juro de ativos sem risco - Rf (Obrig Tesouro)	1,38%	NOTA: Quando não se aplica *Beta*, colocar:	
Prémio de risco de mercado = (Rm*-Rf) ou p°	5,00%	Um valor para o prémio de risco (p°) adequado ao projeto	
Beta U de empresas de referência	100,00%	Beta = 100% se não conhecer ou não utilizar empresa de referência	
Taxa de crescimento dos cash flows na perpetuidade	0,00	Na maioria dos projetos considerar 0% e utilizar Não a perpetuidade mas sim o valor residual o valor do Ativo Fixo não Amortizado e o Valor Residual do F Maneio no último ano. VER Folha Avaliação em que existem as 2 Hipóteses.	
* Rendimento esperado de mercado (entenda-se mercado acionista de referência)			

Tabela 2 - Resumo Business Plan

6.2.1 Pressupostos

Às receitas provenientes do serviço prestado no âmbito de estabelecimento de Alojamento Local (dormidas) será aplicado IVA à taxa reduzida de 6%, de acordo com o Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado em vigor.

Estão previstos também serviços de pequeno-almoço, restaurante e parking a cuja receita será aplicado IVA de 23%, de acordo com o Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado em vigor.

A taxa de imposto sobre os lucros, aplicada sobre a matéria coletável, corresponde à taxa média de IRC que foi obtida através do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas.

As taxas de contribuição para efeitos de Segurança Social, suportadas pelo trabalhador e pela entidade patronal, foram obtidas através do Código dos Regimes Contributivos do Sistema Previdencial de Segurança Social.

6.2.2 Vendas e Prestação de Serviços

A estimativa das vendas do estabelecimento de AL foi dividida de acordo com as épocas definidas pelo promotor: a **época baixa** compreende os meses de janeiro, fevereiro, março, novembro e dezembro e, a **época alta** compreende os meses de abril, maio, junho, julho, agosto, setembro e outubro.

O preço por noite varia entre €150,00 e €500,00 tendo em conta as variáveis tipologia e época. Estes valores foram estabelecidos nomeadamente pela decisão do promotor do projeto em posicionar o AL num segmento alto do mercado. Deste modo, o preço médio praticado ficou estabelecido nos €212 em época baixa e €360 em época alta.

No primeiro ano de exploração do negócio, os níveis de ocupação estimados são os seguintes:

- Época baixa: 923 noites nos cinco meses que a época contempla (janeiro, fevereiro, março, novembro e dezembro).
- Época alta: 1.512 noites nos meses de abril, maio, junho, julho, agosto, setembro e outubro.

Com base nestes parâmetros e na estimativa calculada, a previsão de total de volume de negócios, sem o valor do IVA incorporado, perfaz o valor total de €740 405,00 para o primeiro ano de atividade, e um crescimento de 2% nos anos seguintes.

As receitas das prestações de serviços, referem-se às provenientes dos pequenos almoços, restaurante e parque de estacionamento as quais totalizam um valor sem IVA de €414.039,00 no primeiro ano, assumindo, tal como para as vendas, uma taxa de crescimento de 2% nos anos seguintes. A estimativa foi efetuada tendo por base as receitas resultantes dos pequenos almoços servidos aos hóspedes, com um valor de €31.976, as obtidas através do parque de estacionamento, com um valor de €24.363,00 e do restaurante com um valor de €357.700,00.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taxa de variação dos preços		1,30%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%

VENDAS - MERCADO NACIONAL	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Alojamento Local - Época Baixa - J/F/M/N/D	**0**	**58 728**	**60 741**	**62 824**	**64 977**	**67 205**
Quantidades vendidas	0	277	283	288	294	300
Taxa de crescimento das unidades vendidas			2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Preço Unitário	212	212,00	214,97	217,98	221,03	224,12
Alojamento Local - Época Média - A/M/O	**0**	**68 526**	**69 485**	**70 458**	**71 445**	**72 445**
Quantidades vendidas	0	190	190	190	190	190
Taxa de crescimento das unidades vendidas						
Preço Unitário	360	360,00	365,04	370,15	375,33	380,59
Alojamento Local - Época Alta - Junho/Setembro	**0**	**46 656**	**47 309**	**47 972**	**48 643**	**49 324**
Quantidades vendidas	0	130	130	130	130	130
Taxa de crescimento das unidades vendidas						
Preço Unitário	360	360,00	365,04	370,15	375,33	380,59
Alojamento Local - Época Alta - Julho/Agosto	**0**	**48 211**	**48 886**	**49 571**	**50 265**	**50 968**
Quantidades vendidas	0	134	134	134	134	134
Taxa de crescimento das unidades vendidas						
Preço Unitário	360	360,00	365,04	370,15	375,33	380,59
TOTAL	**0**	**222 121**	**226 422**	**230 824**	**235 329**	**239 942**
VENDAS – MERCADO INTERNACIONAL	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Alojamento Local - Época Baixa	**0**	**137 033**	**141 730**	**146 589**	**151 614**	**156 811**
Quantidades vendidas		646	659	672	686	700
Taxa de crescimento das unidades vendidas			2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Preço Unitário	212	212,00	214,97	217,98	221,03	224,12
Alojamento Local - Época Média e Alta	**0**	**381 251**	**386 588**	**392 001**	**397 489**	**403 053**
Quantidades vendidas		1 059	1 059	1 059	1 059	1 059
Taxa de crescimento das unidades vendidas						
Preço Unitário	360	360,00	365,04	370,15	375,33	380,59
TOTAL	**0**	**518 283**	**528 318**	**538 589**	**549 102**	**559 864**

PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS - MERCADO NACIONAL		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Pequenos Almoços			9 593	9 785	9 980	10 180	10 180
Taxa de crescimento				2,00%	2,00%	2,00%	
Parking			7 309	7 309	7 309	7 309	7 309
Taxa de crescimento							
Restaurante			107 310	107 310	107 310	107 310	107 310
Taxa de crescimento							
TOTAL		0	124 212	124 404	124 599	124 799	124 799
PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS – MERCADO INTERNACIONAL		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Pequenos Almoços			22 384	22 384	22 384	22 384	22 384
Taxa de crescimento							
Parking			17 054	17 054	17 054	17 054	17 054
Taxa de crescimento							
Restaurante			250 390	250 390	250 390	250 390	250 390
Taxa de crescimento							
TOTAL		0	289 828	289 828	289 828	289 828	289 828
TOTAL VENDAS - MERCADO NACIONAL		0	222 121	226 422	230 824	235 329	239 942
TOTAL VENDAS – MERCADO INTERNACIONAL		0	518 283	528 318	538 589	549 102	559 864
TOTAL VENDAS		0	740 405	754 740	769 413	784 432	799 806
IVA VENDAS	6,00%	0	13 327	13 585	13 849	14 120	14 397
TOTAL PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS - MERCADO NACIONAL		0	124 212	124 404	124 599	124 799	124 799
TOTAL PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS – MERCADO INTERNACIONAL		0	289 828	289 828	289 828	289 828	289 828
TOTAL PRESTAÇÕES SERVIÇOS		0	414 039	414 231	414 427	414 627	414 627
IVA PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS	23,00%	0	28 569	28 613	28 658	28 704	28 704
TOTAL VOLUME DE NEGÓCIOS		0	1 154 444	1 168 972	1 183 840	1 199 058	1 214 433
IVA		0	41 896	42 198	42 507	42 824	43 100
TOTAL VOLUME DE NEGÓCIOS + IVA		0	1 196 340	1 211 170	1 226 347	1 241 882	1 257 533
Perdas por imparidade	% 0,00%	0	0	0	0	0	0

Tabela 3 - Valores das vendas e da prestação de serviços nos mercados nacional e internacional

6.2.3 Fornecimentos e Serviços externos

A rúbrica que representa um maior peso em termos de fornecimentos e serviços externos é, no primeiro ano, a dos honorários com um valor de €75.000,00, pelos serviços de arquitetura e engenharia e, nos anos seguintes, a das comissões, com uma taxa de 15% sobre o valor das vendas, pelas verbas a atribuir às plataformas, pela intermediação dos sites de reservas.

O valor total dos FSE (excluindo o IVA), variam entre os €83.250,00 (no primeiro ano) e os €179.045,58 (no último ano), registando uma evolução crescente no período em análise.

Pela análise dos FSE, é possível constatar que os custos fixos são inferiores aos custos variáveis, ao longo do período 2021-2025, registando uma evolução crescente.

- No primeiro ano de exploração, o montante afeto aos custos fixos é de €50.889,01 e €115.857,17 são afetos a custos variáveis (valores sem IVA incluído).
- Em 2025, o montante afeto aos custos fixos é de €54.213,76 e €124.831,83 são afetos aos custos variáveis (valores sem IVA incluído).

					2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nº Meses						12	12	12	12	12
Taxa de crescimento						1,30%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
	Tx IVA	**CF**	**CV**	**Valor Mensal**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Subcontratos	23,0%	100,0%		1 000,00		12 156,00	12 326,18	12 498,75	12 673,73	12 851,17
Serviços especializados										
Trabalhos especializados	23,0%	100,0%		125,00	900,00	1 519,50	1 540,77	1 562,34	1 584,22	1 606,40
Publicidade e propaganda	23,0%	3,0%	97,0%	125,00		1 519,50	1 540,77	1 562,34	1 584,22	1 606,40
Vigilância e segurança	23,0%	100,0%		125,00		1 519,50	1 540,77	1 562,34	1 584,22	1 606,40
Honorários	23,0%	100,0%		250,00	75 000,00	3 039,00	3 081,55	3 124,69	3 168,43	3 212,79
Comissões	23,0%	15,0%	85,0%			111 060,72	113 211,07	115 411,95	117 664,75	119 970,92
Conservação e reparação	23,0%	15,0%	85,0%			8 884,86	9 056,89	9 232,96	9 413,18	9 597,67
Materiais										
Ferramentas e utensílios de desgaste	23,0%	100,0%		50,00		607,80	616,31	624,94	633,69	642,56
Livros e documentação técnica	23,0%	100,0%								
Material de escritório	23,0%	100,0%		150,00		1 823,40	1 848,93	1 874,81	1 901,06	1 927,67
Artigos para oferta	23,0%	100,0%								
Energia e fluidos										
Electricidade	23,0%	15,0%	85,0%	450,00	1 750,00	5 470,20	5 546,78	5 624,44	5 703,18	5 783,02
Combustíveis	23,0%	20,0%	80,0%	250,00	300,00	3 039,00	3 081,55	3 124,69	3 168,43	3 212,79
Água	6,0%	15,0%	85,0%	400,00	1 100,00	4 862,40	4 930,47	4 999,50	5 069,49	5 140,47
Deslocações, estadas e transportes										
Deslocações e Estadas	23,0%	100,0%			2 500,00					
Transportes de pessoal	23,0%	100,0%								
Transportes de mercadorias	23,0%	100,0%								

Serviços diversos										
Rendas e alugueres	23,0%	100,0%								
Comunicação	23,0%	20,0%	80,0%	125,00		1 519,50	1 540,77	1 562,34	1 584,22	1 606,40
Seguros		100,0%		100,00	600,00	1 215,60	1 232,62	1 249,88	1 267,37	1 285,12
Royalties	23,0%	100,0%								
Contencioso e notariado	23,0%		100,0%		500,00					
Despesas de representação	23,0%	100,0%								
Limpeza, higiene e conforto	23,0%	100,0%		600,00	600,00	7 293,60	7 395,71	7 499,25	7 604,24	7 710,70
Outros serviços	23,0%	100,0%		100,00		1 215,60	1 232,62	1 249,88	1 267,37	1 285,12
TOTAL FSE					**83 250,00**	**166 746,18**	**169 723,77**	**172 765,09**	**175 871,80**	**179 045,58**
FSE - Custos Fixos					**80 087,50**	**50 889,01**	**51 697,93**	**52 521,48**	**53 359,98**	**54 213,76**
FSE - Custos Variáveis					**3 162,50**	**115 857,17**	**118 025,84**	**120 243,61**	**122 511,82**	**124 831,83**
TOTAL FSE					**83 250,00**	**166 746,18**	**169 723,77**	**172 765,09**	**175 871,80**	**179 045,58**
IVA					18 063,50	36 266,87	36 922,53	37 592,44	38 276,97	38 976,51
FSE + IVA					**101 313,50**	**203 013,04**	**206 646,30**	**210 357,53**	**214 148,77**	**218 022,09**

Tabela 4 - Valores de FSE

6.2.4 Ponto Crítico Operacional Previsional

O ponto crítico das vendas (*Break Even Point*), aufere o volume de vendas e prestação de serviços a partir do qual começa a obter lucro, ou seja, o ponto em que as vendas igualam os custos (variáveis e fixos) decorrentes da atividade.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vendas e serviços prestados		1 154 444,24	1 168 971,79	1 183 839,98	1 199 058,25	1 214 432,75
Variação nos inventários da produção						
CMVMC		177 411,71	180 860,74	184 389,27	187 999,44	191 693,46
FSE Variáveis	3 162,50	115 857,17	118 025,84	120 243,61	122 511,82	124 831,83
Margem Bruta de Contribuição	**-3 162,50**	**861 175,36**	**870 085,21**	**879 207,10**	**888 546,99**	**897 907,47**
Ponto Crítico		**515 857,36**	**537 749,17**	**543 095,81**	**545 887,35**	**551 413,86**

Tabela 5 - Break Even Point

6.2.5 Gastos Com Pessoal

Relativamente aos gastos com o pessoal, serão contratadas 13 pessoas, sendo eles 1 diretor, 1 administrativo financeiro, 2 rececionistas e 3 empregadas de limpeza, 2 operacionais para serviço de bagageiro, chauffeur e vigilância, 2 empregados de mesa, 1 ajudante de cozinha e 1 chefe de cozinha.

Remuneração base mensal	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Administração / Direção		1 500	1 518	1 536	1 555	1 573
Administrativa Financeira		1 100	1 113	1 127	1 140	1 154
Receção		700	708	717	726	734
Limpeza		635	643	650	658	666
Chauffer / Bagageiro / vigilante		700	708	717	726	734

Empregados mesa		700	708	717	726	734
Ajudante Cozinha / Copeira		650	658	666	674	682
Chefe de Cozinha		1 200	1 214	1 229	1 244	1 259

Tabela 6 - Remuneração Base Mensal

O total de remunerações base no primeiro ano é de €138.880,00€ no primeiro ano, pressupondo um total de gastos com o pessoal (incremento anual de 1,2%, ligeiramente abaixo da taxa de inflação prevista para o período em análise).

Remuneração base anual - TOTAL Colaboradores	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Administração / Direção		21 000	21 252	21 507	21 765	22 026
Administrativa Financeira		15 400	15 585	15 772	15 961	16 153
Receção		19 600	19 835	20 073	20 314	20 558
Limpeza		17 780	26 990	27 314	27 641	27 973
Chauffer / Bagageiro / vigilante		19 600	19 835	20 073	20 314	20 558
Empregados mesa		19 600	19 835	20 073	20 314	20 558
Ajudante Cozinha / Copeira		9 100	9 209	9 320	9 432	9 545
Chefe de Cozinha		16 800	17 002	17 206	17 412	17 621
TOTAL		**138 880**	**149 543**	**151 338**	**153 153**	**154 991**

Tabela 7 - Remuneração base anual

Outros Gastos		**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Segurança Social							
Órgãos Sociais	23,75%		4 988	5 047	5 108	5 169	5 231
Pessoal	23,75%		27 997	30 469	30 835	31 205	31 579
Seguros Acidentes de Trabalho	1,30%		1 805	1 944	1 967	1 991	2 015
Subsídio Alimentação - nº dias úteis/mês x subsidio/dia	99,38		13 118	14 211	14 211	14 211	14 211
N.º meses subsidio alimentação (meses)		11	11	11	11	11	11
TOTAL OUTROS GASTOS			**47 908**	**51 672**	**52 121**	**52 576**	**53 037**
TOTAL GASTOS COM PESSOAL			**186 788**	**201 215**	**203 459**	**205 730**	**208 028**

Tabela 8 - Outros Gastos

6.2.6 Fundo de Maneio Necessário

O mapa seguinte permite aferir se em determinado período irão existir necessidades ou recursos, em termos financeiros, para assegurar o bom funcionamento da atividade, ou seja, permite analisar a forma de financiamento do ciclo de exploração.

Em todos os anos a diferença entre Necessidades de Fundo de Maneio e Recursos de Fundo de Maneio é negativa, traduzindo o facto de que a Empresa tem capacidade de gerar recursos para se auto financiar.

	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Necessidades Fundo Maneio						
Reserva Segurança Tesouraria						
Clientes						

Inventários						
Estado	17 924		59	89	302	340
TOTAL	**17 924**		**59**	**89**	**302**	**340**
Recursos Fundo Maneio						
Fornecedores	8 443	32 122	32 721	33 333	33 958	34 598
Estado		5 026	5 261	5 324	5 388	5 452
TOTAL	**8 443**	**37 149**	**37 982**	**38 657**	**39 346**	**40 050**
Fundo Maneio Necessário	**9 481**	**-37 149**	**-37 923**	**-38 568**	**-39 044**	**-39 711**
Investimento em Fundo de Maneio	**9 481**	**-46 630**	**-774**	**-645**	**-476**	**-667**

Tabela 9 - Fundo de Maneio

6.2.7 Investimento

O valor total do Investimento inicial é de €2.839.188,00, distribuído da seguinte forma:

Investimento por ano	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Propriedades de investimento						
Terrenos e recursos naturais						
Edificios e Outras construções						
Outras propriedades de investimento						
Total propriedades de investimento						
Activos fixos tangíveis						
Terrenos e Recursos Naturais	294 000					
Edificios e Outras Construções	2 306 000					
Equipamento Básico	225 188		1 500		1 500	
Equipamento de Transporte						
Equipamento Administrativo	7 500	100	100	100	250	100
Equipamentos biológicos						
Outros activos fixos tangiveis						
Total Activos Fixos Tangíveis	**2 832 688**	**100**	**1 600**	**100**	**1 750**	**100**
Activos Intangíveis						
Goodwill						
Projectos de desenvolvimento	5 000					
Programas de computador	500					
Propriedade industrial						
Outros activos intangíveis	1 000					
Total Activos Intangíveis	**6 500**					
Total Investimento	**2 839 188**	**100**	**1 600**	**100**	**1 750**	**100**

Tabela 10 - Investimentos

6.2.8 Gastos de Depreciação e de Amortização

Depreciações & Amortizações acumuladas	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Propriedades de investimento						
Ativos fixos tangíveis		144 968	290 144	435 340	580 774	726 227
Ativos Intangíveis		2 167	4 333	6 500	6 500	6 500
TOTAL		**147 135**	**294 478**	**441 840**	**587 274**	**732 727**

Tabela 11 - Gastos de depreciação e de amortização

6.2.9 Financiamento

Considera-se uma Margem de Segurança de 2%.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Investimento	2 848 669	-46 530	826	-545	1 274	-567
Margem de segurança	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Necessidades de financiamento	**2 905 600**	**-47 500**	**800**	**-600**	**1 300**	**-600**

Tabela 12 - Margem de segurança

O capital próprio inicial será de €1.350.000,00.

O empréstimo de curto prazo a obter será no montante de €1.850.000,00, com uma taxa de juro associada de 1,6%.

Fontes de Financiamento	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Meios Libertos		502 722	497 820	502 342	506 539	511 175
Capital	1 350 000					
Outros instrumentos de capital						
Empréstimos de Sócios	435 000					
Financiamento bancário e outras Inst. Crédito	1 850 000					
Subsidios						
TOTAL	**3 635 000**	**502 722**	**497 820**	**502 342**	**506 539**	**511 175**

N.º de anos reembolso	12,00
Taxa de juro associada	1,60%
N.º anos de carência	1,00

2020

Capital em dívida (início período)	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 695 833	1 541 667	1 387 500
Taxa de Juro	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Juro Anual		29 600	29 600	27 133	24 667	22 200
Reembolso Anual			154 167	154 167	154 167	154 167
Imposto Selo (0,4%)		118	118	109	99	89
Serviço da dívida		29 718	183 885	181 409	178 932	176 455
Valor em dívida	1 850 000	1 850 000	1 695 833	1 541 667	1 387 500	1 233 333

Tabela 13 - Fontes de financiamento

6.2.10. Demonstração de Resultados Previsional

No primeiro ano, o Resultado Líquido registado é negativo (€83.250,00), dado corresponder ao período de investimento inicial. A Demonstração de Resultados Previsional conclui que, a partir de 2021, obtém receitas que superam as despesas. No entanto, regista uma diminuição não significativa entre 2021 e 2022 e, evolui de forma positiva a partir de 2022 dos Resultados Líquidos.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vendas e serviços prestados		1 154 444	1 168 972	1 183 840	1 199 058	1 214 433
Subsídios à Exploração						
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos						
Variação nos inventários da produção						
Trabalhos para a própria entidade						
CMVMC		177 412	180 861	184 389	187 999	191 693
Fornecimento e serviços externos	83 250	166 746	169 724	172 765	175 872	179 046
Gastos com o pessoal		186 788	201 215	203 459	205 730	208 028
Imparidade de inventários (perdas/reversões)						
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)						
Provisões (aumentos/reduções)						
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)						
Aumentos/reduções de justo valor						
Outros rendimentos e ganhos						
Outros gastos e perdas		11 544	11 690	11 838	11 991	12 144
EBITDA (Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos)	**-83 250**	**611 954**	**605 482**	**611 388**	**617 467**	**623 521**
Gastos/reversões de depreciação e amortização		147 135	147 343	147 363	145 433	145 453
Imparidade de ativos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)						
EBIT (Resultado Operacional)	**-83 250**	**464 819**	**458 140**	**464 026**	**472 033**	**478 068**
Juros e rendimentos similares obtidos						
Juros e gastos similares suportados		29 718	29 718	27 242	24 765	22 289
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	**-83 250**	**435 101**	**428 421**	**436 784**	**447 268**	**455 779**
Imposto sobre o rendimento do período		82 685	100 679	102 644	105 108	107 108
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	**-83 250**	**352 416**	**327 742**	**334 140**	**342 160**	**348 671**

Tabela 14 - Demonstração de Resultados Previsional

6.2.11 Balanço Previsional

No quadro seguinte são apresentadas as evoluções do Ativo, Capital Próprio e Passivo.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ACTIVO						
Ativo Não Corrente	**2 839 188**	**2 692 152**	**2 546 410**	**2 399 147**	**2 255 464**	**2 110 110**
Ativos fixos tangíveis	2 832 688	2 687 819	2 544 243	2 399 147	2 255 464	2 110 110
Propriedades de investimento						

Ativos Intangíveis	6 500	4 333	2 167	0	0	0
Investimentos financeiros						
Ativo corrente	**721 005**	**1 331 847**	**1 669 992**	**1 999 868**	**2 334 698**	**2 677 260**
Inventários						
Clientes						
Estado e Outros Entes Públicos	17 924		59	89	302	340
Acionistas/sócios						
Outras contas a receber						
Diferimentos						
Caixa e depósitos bancários	703 081	1 331 847	1 669 933	1 999 779	2 334 396	2 676 921
TOTAL ACTIVO	**3 560 193**	**4 023 999**	**4 216 402**	**4 399 015**	**4 590 162**	**4 787 370**

CAPITAL PRÓPRIO						
Capital realizado	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000
Ações (quotas próprias)						
Outros instrumentos de capital próprio						
Reservas		-83 250	269 166	596 908	931 048	1 273 208
Excedentes de revalorização						
Outras variações no capital próprio						
Resultado líquido do período	-83 250	352 416	327 742	334 140	342 160	348 671
TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO	**1 266 750**	**1 619 166**	**1 946 908**	**2 281 048**	**2 623 208**	**2 971 879**

PASSIVO						
Passivo não corrente	**1 850 000**	**1 850 000**	**1 695 833**	**1 541 667**	**1 387 500**	**1 233 333**
Provisões						
Financiamentos obtidos	1 850 000	1 850 000	1 695 833	1 541 667	1 387 500	1 233 333
Outras Contas a pagar						
Passivo corrente	**443 443**	**554 834**	**573 661**	**576 301**	**579 454**	**582 158**
Fornecedores	8 443	32 122	32 721	33 333	33 958	34 598
Estado e Outros Entes Públicos		87 711	105 940	107 968	110 496	112 560
Acionistas/sócios	435 000	435 000	435 000	435 000	435 000	435 000
Financiamentos Obtidos						
Outras contas a pagar						
TOTAL PASSIVO	**2 293 443**	**2 404 834**	**2 269 494**	**2 117 967**	**1 966 954**	**1 815 492**

TOTAL PASSIVO + CAPITAIS PRÓPRIOS	**3 560 193**	**4 023 999**	**4 216 402**	**4 399 015**	**4 590 162**	**4 787 370**

Tabela 15 -Balanço Previsional

6.2.12 Cash Flows Operacionais

Na análise ao mapa de *cash-flows*, os promotores conseguem perceber de forma antecipada a existência de eventuais roturas de tesouraria que poderão ser prejudiciais ao

normal funcionamento. É possível identificar ainda quais as diferenças possíveis de existir entre as entradas e saídas de capitais durante um período específico.

Figura 9 - Fórmula de cálculo do free cash-flow. Fonte dos dados:https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/valuation/fcf-formula-free-cash-flow/

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Meios Libertos do Projeto						
Resultados Operacionais (EBIT) x (1-IRC)	-63 686	355 587	350 477	354 980	361 106	365 722
Depreciações e amortizações		147 135	147 343	147 363	145 433	145 453
Provisões do exercício						
	-63 686	**502 722**	**497 820**	**502 342**	**506 539**	**511 175**
Investim./Desinvest. em Fundo Maneio						
Fundo de Maneio	-9 481	46 630	774	645	476	667
CASH FLOW de Exploração	**-73 168**	**549 352**	**498 593**	**502 988**	**507 015**	**511 842**
Investim./Desinvest. em Capital Fixo						
Capital Fixo	-2 839 188	-100	-1 600	-100	-1 750	-100
Free cash-flow	**-2 912 355**	**549 252**	**496 993**	**502 888**	**505 265**	**511 742**
CASH FLOW acumulado	**-2 912 355**	**-2 363 103**	**-1 866 110**	**-1 363 222**	**-857 957**	**-346 215**

Tabela 16 - Cash-Flow

6.2.13 Principais Indicadores Económicos & Financeiros

Os valores dos rácios económicos e financeiros indicam que o projeto apresenta meios financeiros adequados às suas necessidades operacionais, reforçando que são asseguradas as suas obrigações e que existe capacidade de obtenção de ganhos na ótica dos promotores.

O rácio **Rentabilidade Líquida das Vendas** indica a capacidade da exploração em gerar uma margem líquida, que no período em análise apresenta valores bastante satisfatórios.

INDICADORES ECONÓMICOS	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taxa de Crescimento do Negócio		#DIV/0!	1%	1%	1%	1%
Rentabilidade Líquida sobre as vendas	#DIV/0!	31%	28%	28%	29%	29%

Tabela 17 - Indicadores económicos

Os indicadores económico-financeiros são particularmente importantes, dado serem instrumentos de medidas de desempenho económico utilizados como indicadores de eficiência de gestão e/ou medida da capacidade da Empresa em gerar resultados.

- A **Rentabilidade do Ativo** procura relacionar os Resultados antes de Impostos e Encargos Financeiros com o Ativo Total da Empresa.
- A **Rendibilidade dos Capitais Próprios** (ROE), informa da capacidade e eficiência de remuneração dos capitais investidos pelas promotoras, traduzindo um crescimento e valor acrescentado. Em 2020 apresenta um de -7% e em 2025 o valor é 12%.

INDICADORES ECONÓMICOS - FINANCEIROS	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Return On Investment (ROI)	-2%	9%	8%	8%	7%	7%
Rendibilidade do Activo	-2%	12%	11%	11%	10%	10%
Rotação do Activo	0%	29%	28%	27%	26%	25%
Rendibilidade dos Capitais Próprios (ROE)	-7%	22%	17%	15%	13%	12%

Tabela 18 - Indicadores económicos financeiros

Os indicadores financeiros fornecem informação para auxiliar na análise da performance organizacional e tomada de decisão.

- O **indicador Autonomia Financeira** exprime em que medida o Ativo se encontra a ser financiado por Capitais Próprios e por Capitais Alheios, ou seja, pelo esforço financeiro dos promotores. Deve situar-se entre os 30% e 60%, o que se verifica.
- O **indicador Solvabilidade** determina a capacidade de a Empresa fazer face aos seus compromissos a médio e longo prazo. Se > a 1, o capital próprio da empresa é superior ao passivo, isto é, o valor do seu património é suficiente para cobrir as suas dívidas.

INDICADORES FINANCEIROS	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Autonomia Financeira	36%	40%	46%	52%	57%	62%
Solvabilidade Total	155%	167%	186%	208%	233%	264%
Cobertura dos encargos financeiros	#DIV/0!	1564%	1542%	1703%	1906%	2145%

Tabela 19 - Indicadores Financeiros

Os indicadores relacionados com a Liquidez têm como principal objetivo medir a capacidade da Empresa em cumprir com os seus compromissos de ordem financeira de curto prazo, como é o caso dos vencimentos e custos com fornecimento e serviços externos.

- A **Liquidez Corrente** mostra o valor monetário que a Empresa tem para receber a curto prazo, associado ao valor que necessita pagar no mesmo período, ou seja, indica as condições que tem para cumprir as suas obrigações de curto prazo.
- O rácio de **Liquidez Reduzida** mede a capacidade de fazer face às suas responsabilidades de curto prazo com liquidez proveniente dos seus Ativos líquidos.

INDICADORES DE LIQUIDEZ	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Liquidez Corrente	1,63	2,40	2,91	3,47	4,03	4,60
Liquidez Reduzida	1,63	2,40	2,91	3,47	4,03	4,60

Tabela 20 - Indicadores de Liquidez

Os vários fatores que explicam o risco de negócio variam consoante o setor analisado.

- O peso elevado dos custos fixos no rendimento operacional traduz um elevado **Grau de Alavancagem Operacional** (GAO), significando que uma pequena variação percentual do volume de negócios levará a um aumento mais do que proporcional do resultado operacional.
- O **Grau de Alavancagem Financeira** (GAF) traduz o aumento de rentabilidade dos promotores, em função da utilização de capitais de terceiros. Quanto maior for o GAF, maior será o endividamento e o risco financeiro.

INDICADORES DE RISCO NEGÓCIO	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Margem Bruta	-83 250	810 286	818 387	826 686	835 187	843 694
Grau de Alavanca Operacional	100%	174%	179%	178%	177%	176%
Grau de Alavanca Financeira	100%	107%	107%	106%	106%	105%

Tabela 21 - Indicadores de risco de negócio

6.2.14 FCFE I FCFF I VAL I TIR I PAYBACK

O Valor Atualizado Líquido (**VAL**) é o valor presente do projeto calculado a partir dos *cash flows* futuros. É uma avaliação de todos os fluxos de caixa envolvidos no projeto, estimando todo o dinheiro que vai ser gasto e se vai receber com o projeto.

A Taxa Interna de Rentabilidade (**TIR**) mede a rentabilidade do projeto de investimento. O valor da TIR é determinado a partir da fórmula de cálculo do Valor Atualizado Líquido (VAL). Se igualarmos o VAL a zero e resolvermos a equação em função da taxa de desconto, encontramos o valor da TIR. Esta expressão determina a taxa de rentabilidade mínima para tornar um projeto viável. Quanto mais elevada é a TIR, maior é a rentabilidade do projeto.

O Período de Recuperação do Investimento (***Payback Period***) designa o período que um projeto demora a gerar ganhos que igualam os gastos incorridos para a concretização do mesmo.

Num trabalho de projeto do ISCAL intitulado "Casos especiais na avaliação de empresas", Monteiro, Catarina (2013), no modelo FCFE:

(…) a análise da empresa é feita pela ótica do acionista. Os fluxos de caixa livres, correspondem ao conjunto de fluxos de caixa gerados deduzidos de todos os encargos e pagamentos e são calculados segundo a fórmula apresentada por Damodaran (2006: 79) e aqui reproduzida:

$$FCFE = RL + D + P - \Delta NFM - I - R + E \quad (3.2)$$

onde RL representa o resultado líquido da empresa, D corresponde às depreciações do período, P equivale às provisões constituídas, ΔNFM corresponde às variações das necessidades de fundo de maneio, I corresponde aos investimentos em ativos fixos, R equivale ao reembolso de capital dos empréstimos e, finalmente, E representa os empréstimos obtidos no exercício.

Segundo o mesmo trabalho, no modelo FCFF:

(…) a análise é feita na ótica da empresa na sua totalidade, ou seja, «todo o fluxo de caixa da empresa a ser distribuído entre os credores (debtholders) e acionistas (stockholders), sob a forma de juros e dividendos» (Póvoa, 2012: 133). (…) Os fluxos de caixa livres para a empresa podem ser calculados conforme a seguinte fórmula:

$$FCFF = EBIT(1- t) + D + P - \Delta NFM - I \quad (3.4)$$

onde EBIT(1– t) corresponde aos resultados antes de juros e impostos, expurgados, por fim, da carga tributária t , somados às depreciações (D) e provisões (P) e deduzidos da variação das necessidades de fundo de maneio (ΔNFM) e dos investimentos em ativos fixos (I).

6.2.15. Perspetiva do Projeto I Pré-Financiamento

O VAL tem o valor de €270.260, a TIR é de 8,37% e o período de recuperação do investimento (tempo decorrido entre o investimento inicial e o momento no qual o lucro líquido acumulado iguala ao valor desse investimento) é de 6 anos.

Na perspetiva do Projeto (Pré-Financiamento = 100% CP)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Free Cash Flow to Firm	**-2 912 355**	**549 252**	**496 993**	**502 888**	**505 265**	**511 742**	**1 423 097**
Taxa de atualização Ru = RF+Bu*(Rm-Rf)	6,38%	6,40%	6,42%	6,44%	6,46%	6,48%	6,50%
Fator de atualização	1,00	1,064	1,132	1,205	1,283	1,366	-
Fluxos atualizados	**-2 912 355**	**516 224**	**438 939**	**417 283**	**393 825**	**374 606**	**1 041 738**
Fluxos atualizados acumulados	**-2 912 355**	**-2 396 131**	**-1 957 192**	**-1 539 909**	**-1 146 084**	**-771 478**	**270 260**

Valor Atual Líquido (VAL)	**270 260**	
Taxa Interna de Rentabilidade	**8,37%**	
Pay Back period (arred ano inteiro)	**6**	**Anos**

Tabela 22 - Perspetiva do Projeto I Pré-Financiamento

6.2.16. Perspetiva do Projeto I Pós Financiamento

O VAL tem o valor de €179.235,00, a TIR de 7,94% e o período de recuperação do investimento é de 6 anos.

Na perspetiva do Projeto Pós-Financiamento	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Free Cash Flow to Firm	**-2 912 355**	**549 252**	**496 993**	**502 888**	**505 265**	**511 742**	**1 353 087**
WACC	4,86%	5,59%	6,42%	7,17%	7,88%	8,53%	8,53%
Fator de atualização	1	1,056	1,124	1,204	1,299	1,410	-
Fluxos atualizados	**-2 912 355**	**520 158**	**442 292**	**417 578**	**388 917**	**362 957**	**959 688**
Fluxos atualizados acumulados	**-2 912 355**	**-2 392 197**	**-1 949 905**	**-1 532 327**	**-1 143 410**	**-780 453**	**179 235**

Valor Atual Líquido (VAL)	**179 235**	
Taxa Interna de Rentabilidade	**7,94%**	
Pay Back period	**6**	**Anos**

Tabela 23 - Perspetiva do Projeto I Pós Financiamento

Cálculo do WACC	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Passivo Remunerado	1 850 000	1 850 000	1 695 833	1 541 667	1 387 500	1 233 333
Capital Próprio	1 266 750	1 619 166	1 946 908	2 281 048	2 623 208	2 971 879
TOTAL	3 116 750	3 469 166	3 642 742	3 822 714	4 010 708	4 205 212
% Passivo remunerado	59,36%	53,33%	46,55%	40,33%	34,59%	29,33%
% Capital Próprio	40,64%	46,67%	53,45%	59,67%	65,41%	70,67%
Beta p = ***B***u * (1+(1-t)*CA/CP)	**2,11723**	2,11723	2,11723	2,11723	2,11723	2,11723
Custo						
Custo Financiamento	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Custo financiamento com efeito fiscal	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Custo Capital Rcp = Rf+***B***p*(Rm-Rf)	11,97%	11,98%	12,00%	12,02%	12,04%	12,06%
Custo ponderado	4,86%	5,59%	6,42%	7,17%	7,88%	8,53%

Tabela 24 - Cálculo do WACC

6.2.17. Perspetiva do Investidor

Esta ótica remete para os *cash flow* disponíveis para os promotores, depois de satisfeito o serviço da dívida, plano de investimentos e impostos.

O projeto apresenta uma rentabilidade positiva (VAL positivo de €1.964.355), constituindo um bom indicador quanto à viabilidade financeira do projeto.

A TIR é de 40,18% e o período de recuperação do investimento é de 4 anos.

Na perspetiva do Investidor	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Free Cash Flow do Equity	**-1 062 355**	**519 533**	**313 108**	**321 479**	**326 333**	**335 286**	**2 042 732**
Taxa de juro de ativos sem risco	1,38%	1,40%	1,42%	1,44%	1,46%	1,48%	1,50%
Prémio de risco de mercado	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Taxa de Atualização R = Rf + Bu*(Rm-Rf)	6,38%	6,40%	6,42%	6,44%	6,46%	6,48%	6,50%
Fator atualização	1	1,064	1,132	1,205	1,283	1,366	-
Fluxos Atualizados	**-1 062 355**	**488 293**	**276 534**	**266 755**	**254 358**	**245 437**	**1 495 324**
Fluxos atualizados acumulados	**-1 062 355**	**-574 062**	**-297 528**	**-30 774**	**223 584**	**469 021**	**1 964 345**

Valor Atual Líquido (VAL)	**1 964 345**	
Taxa Interna de Rentabilidade	**40,18%**	
Pay Back period	**4**	**Anos**

Tabela 25 - Perspetiva do Investidor

1 Conclusões

Tendo em conta, por um lado, o crescimento exponencial da procura no mercado turístico português nos últimos anos, em particular nos centros urbanos de Lisboa e Porto, as novas formas de alojamento que, não sendo de todo novas, se reinventaram na última década adquirindo uma maior relevância pelo seu impacto na economia nacional, o atual dinamismo do mercado imobiliário que, a cada dia que passa, aumenta a sua capacidade de captação de investimento nacional e estrangeiro, e considerando, por outro, a carteira de clientes, o portfolio dos serviços prestados e as competências da empresa Lidergest, parece natural a escolha de um projeto de investimento na área do alojamento local como objeto de estudo, acompanhamento e análise ao abrigo do estágio e da elaboração do respetivo relatório que agora se conclui.

O investidor, um cliente de nacionalidade francesa com estatuto de não residente em território nacional, e com considerável experiência no setor do turismo e do alojamento local, solicitou informação sobre as diferentes opções de tributação dos rendimentos que eventualmente viria a auferir em território nacional, para assim melhor decidir quanto ao formato do investimento em causa, tendo, posteriormente, optado pela constituição de uma empresa em Portugal para o exercício da atividade de exploração de alojamento local.

Iniciou-se, por isso, este relatório com uma exposição teórica, procurando enquadrar a figura do alojamento local no ordenamento jurídico português e as pessoas singulares e coletivas titulares de estabelecimentos de AL no direito fiscal português particularmente em sede de IRS, IRC e IVA. Foi feito um esforço para sintetizar e esquematizar os dados de modo a facilitar a transmissão da informação ao cliente.

Relativamente ao caso prático, salientamos a opção pela constituição de uma empresa em Portugal cujos lucros, caso existam, serão tributados de acordo com as regras definidas no CIRC para pessoa coletiva residente em território nacional. O investidor, por outro lado, será tributado enquanto pessoa singular não residente pelos rendimentos aqui obtidos, sendo que tanto as remunerações dos órgãos estatutários quanto a distribuição de

dividendos, a existirem, estarão sujeitas a título definitivo a retenção na fonte à taxa liberatória de 25%.

2 Limitações

Este trabalho apresenta várias limitações, consequência sobretudo das dificuldades encontradas durante o acompanhamento do projeto de investimento, objeto principal deste relatório, e que passamos a descrever. Em primeiro lugar, e por imposição do cliente da empresa Lidergest, que assim pretendeu preservar o anonimato do investidor e do investimento, não foi possível transcrever com exatidão a informação descritiva, business plan e projeções económico financeiras elaboradas pela empresa de consultoria. Foi necessário alterar os dados o que, de certa forma, limitou a análise do caso e as conclusões do relatório. Em segundo lugar, a barreira linguística dificultou consideravelmente a comunicação com o cliente que, não falando português, também não conseguia exprimir-se fluentemente em inglês. Por último, a curta duração do estágio não permitiu acompanhar o arranque e implementação do projeto de investimento e, consequentemente, avaliar os resultados finais.

AICEP Portugal. Acedido a 14 de março de 2020: http://portugalglobal.pt/PT/InvestirPortugal/Paginas/investiremPortugal.aspx#

AICEP Portugal. Acedido a 28 de dezembro de 2019: https://www.portugalglobal.pt/PT/InvestirPortugal/Sistema%20Fiscal/Paginas/ImpostosRendimentoPessoasSingularesIRS.aspx.

André, Ana Catarina (2018). "Os Primeiros Turistas em Portugal", Revista Sábado, edição nº 716. https://www.sabado.pt/vida/detalhe/os-primeiros-turistas-em-portugal. Acedido em 21 de agosto de 2020.

Associação Portuguesa de Técnicos de Contabilidade. Acedido a 20 de dezembro de 2020 http://www.apotec.pt/fotos/editor2/Apotec%20-%20Alojamento%20Local.pdf

Autoridade Tributária e Aduaneira, Oficio-circulado nº 20180/2015 emitido em 19 de agosto de 2015

Boletim de Alojamento Direto. SEF. Acedido em 20 de dezembro de 2020: https://www.badireto.pt/artigos/as-mais-valias-associadas-a-atividade-de-alojamento-local/http://www.oa.pt/upl/%7Bdd511b3d-4c0a-4f89-bbeb-dfce2f989c4c%7D.pdf

Cyril Jarnias. Acedido a 2 janeiro de 2020: https://www.cyriljarnias.fr/investir-au-portugal/.

Deloitte. Acedido em 2 de janeiro de 2020: http://www.deloitte-guiafiscal.com/irc/taxas-do-imposto/

Faustino, Manuel – Da tributação em imposto sobre o rendimento do alojamento local. Acedido a 28 de dezembro de 2019: http://www.apotec.pt/fotos/editor2/Circular%2002_2018.pdf.

Ferreira S. (2016) Tributação de não residentes – Enquadramento fiscal em IRS e IRC – OCC.

Gonçalves R. (2008) Tributação dos não residentes IRS/IRC

IAPMEI. Acedido em 15 de novembro de 2019: www.iapmei.pt

Lidergest. Acedido em 28 de dezembro de 2020: www.lidergest.pt

Lousa M. (2015) "Dupla Tributação Internacional" – XXI Conferencia de Fiscalidade e Contabilidade – Leiria" – OCC

Machado; Viegas, Virgílio; Cidália (2016). "O alojamento turístico como serviço de interesse económico geral: o caso do alojamento local em Portugal". *Ridetur- Revista Internacional de Derecho del Turismo.* 1 1 (2017): 93-115

Magno, Helena (2019) A Residência fiscal das pessoas singulares.

Manuais existentes no site www.portaldasfinancas.gov.pt.

Mer et Demeures. Acedido a 2 janeiro de 2020: https://www.meretdemeures.com/fr/news/immo-pourquoi-investir-immobilier-locatif-portugal/.

Monteiro, Catarina (2013). Casos especiais na avaliação de empresas. Trabalho de projeto, Instituto Superior de Administração e Contabilidade de Lisboa, Portugal.

O Guia Essencial do Alojamento Local acedido a 28 de dezembro de 2019: https://www.alesclarecimentos.pt

Ordem dos Contabilistas Certificados. Acedido a 2 de janeiro de 2020.https://www.occ.pt/pt/noticias/irs-rendimentos-obtidos-por-nao-residente/.

Ordem dos Contabilistas Certificados, Parecer técnico PT19557, emitido em 28 de dezembro de 2020

Ordem dos Contabilistas Certificados, Parecer técnico PT22884, emitido em 1 de julho de 2019.

Ordem dos Contabilistas Certificados. Acedido a 20 de dezembro de 2020 https://www.occ.pt/pt/a-ordem/dicas-e-alertas/irc-dicas-e-alertas/

Ordem dos Contabilistas Certificados. Acedido a 21 de agosto de 2020 https://www.occ.pt/pt/noticias/alojamento-local-mais-valias/

Ordem dos Contabilistas Certificados. Acedido a 21 de agosto de 2020 https://www.occ.pt/pt/noticias/irc-mais-valias-em-venda-de-imovel/

Organização para a Cooperação Económica Europeia. Acedido a 28 de dezembro de 2019.: www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/tax-identification-numbers/

Portal das Finanças. Acedido a 04 de Abril de 2020: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/Manuais/Documents/MANUAL_D_ALTERACOES_PF.pdf

Portal das finanças. Acedido a 21 de Agosto de 2020: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/Folhetos_informativos/Documents/ALOJ_LOCAL.pdf

PricewaterhouseCoopers. Acedido a 28 de dezembro de 2019: https://www.pwc.pt/pt/pwcinforfisco.html

PricewaterhouseCoopers. Acedido a 28 de dezembro de 2020 https://www.pwc.pt/pt/pwcinforfisco/guia-fiscal/2020.html

Rodrigues, Ana Isabel. (2015). *Os Regimes Simplificados de Tributação do Rendimento em Portugal*. Dissertação de Mestrado, Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra – Coimbra Business School, Portugal.

The World Travel & Tourism Council. Acedido a 28 de dezembro de 2019: https://www.wttc.org/

Tranquilidade. Acedido em 2 de janeiro de 2020: https://www.tranquilidade.pt/blog/trabalho/como-funcionam-os-impostos-no-alojamento-local

Vilhena, L. (2018). "O alojamento local tem uma tradição antiga", Jornal Observador. Acedido em 21 de agosto de 2021.

Legislação

CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro.

CIMT - Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis. Aprovado pelo Decreto de Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro.

CIRC - Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas. Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442- B/88, de 30 de novembro.

CIRS - Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares. Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442- A/88, de 30 de novembro.

CIS - Código do Imposto do Selo. Aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de setembro.

CIVA - Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado. Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro.

CPPT - Código de Procedimento e de Processo Tributário. Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 433/99, de 26 de outubro.

Decreto de Lei nº 128/2014 de 29 de agosto. Diário da República nº 166/2014 – Série I. Ministério da Economia

Decreto de Lei nº 15/2014 de 23 de janeiro. Diário da República nº 16/2014 – Serie I. Ministério da Economia

Decreto de Lei nº 228/2009 de 14 de setembro. Diário da República n.º 178/2009 - Série I. Ministério da Economia e da Inovação

Decreto de Lei nº 36-A/2011 de 9 de março. Diário da República nç 48/2011, 1º Suplemento – Série I. Ministério das Finanças e da Administração Pública

Decreto de Lei nº 372/2007 de 6 de novembro. Diário da República nº 213/2007 – Série I. Ministério da Economia e da Inovação.

Decreto de Lei nº 63/2015 de 23 de abril. Diário da República nº 79/2015 – Série I. Ministério da Economia

Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de Março. Diário da República n.º 48/2008 - Série I. Ministério da Economia e da Inovação

EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais. Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho.

Lei 62/2018 de 22 de agosto. Diário da República nº 161/2018 – Série I. Assembleia da República

Lei nº 1152 de 23 de abril. Diário do Governo n.º 84/1921 - Série I.

LGT - Lei Geral Tributária. Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro.
Portaria nº 517/2008 de 25 de junho. Diário da República nº 121/2008 – Série I. Presidência do Conselho de Ministros e Ministério da Economia e da Inovação

RGIT - Regime Geral das Infrações Tributárias. Aprovado pela Lei n.º 15/2001, de 5 de junho.

RITI - Regime do IVA nas Transações Intracomunitárias. Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 290/92, de 28 de dezembro.