



UN ENGAGEMENT D'EXCELLENCE .

IMPOSITION DES ACTIVITÉS DE LOGEMENT TOURISTIQUE



ROMÃO & VICENTE

SROC, LDA.

(ALOJAMENTO LOCAL)

PERSPECTIVE 2018

SOMMAIRE

- 1) Introduction : Pourquoi cette brochure, une mise à jour nécessaire, principaux changements en 2018
- 2) Location touristique (logement local) vs location longue durée pour habitation
- 3) Formalités pour exercer une activité de logement local (rappel)
- 4) Exploitant personne physique : les options sur les régimes d'imposition sur le revenu
- 5) Le régime dit simplifié : une simplification qui disparaît en 2018, un régime qui devient trop complexe pour une activité simple : les risques et incertitudes pour les exploitants
- 6) Le régime de TVA sur l'activité logement local
- 7) La facturation des services de logement local

1) Introduction : Pourquoi cette brochure, une mise à jour nécessaire, principaux changements en 2018

Le logement touristique (AL) a eu un développement significatif et nous constatons que beaucoup de ses particularités et exigences juridiques et fiscales sont souvent mal perçues ou ignorées. D'où la nécessité d'un rappel des certains points utiles.

Pour le cas particulier des activités de AL exploitées par des personnes physiques, ayant choisi le régime «simplifié» d'imposition (sans disposer d'une vraie comptabilité d'exploitation, de comptes annuels), ce qui est le cas de beaucoup d'exploitants, il y a un changement en 2018, pouvant avoir un impact important sur l'imposition de ces revenus.

Ce document vise l'information des exploitants personnes physiques, pas les «AL» exploités par des sociétés.

2) Location touristique (logement local) vs location longue durée pour habitation

N'ayant pas eu de changement significatif sur ce thème en 2018, il nous semble important de rappeler et clarifier ces notions

Le propriétaire d'un immeuble ou fraction qui veut l'exploiter en location pourra le faire :

(i) par un contrat de location, prévu dans les articles 1022^o et suivants du code civil, dont l'imposition est faite au titre de revenu foncier, à un taux de 28% (sur le revenu brut moins les charges d'impôt, entretien co-propriété et réparation) Ce régime est applicable que l'appartement ou maison soit meublé ou pas.

(ii) par l'affectation de l'appartement ou maison à l'exercice d'une activité d'exploitation de logements touristiques (AL), activité imposée au titre d'activité entrepreneuriale. L'occupant paye un service, assimilé à une activité hôtelière. L'imposition du revenu est faite, au choix du propriétaire, soit sur le résultat réel de l'exploitation soit sur un régime «simplifié» de calcul du bénéfice imposable (et c'est celui-ci qui a eu des changements en 2018).

3) Formalités pour exercer une activité de logement local (rappel)



D'abord, pour exercer une activité de logement touristique (AL), il faut être le propriétaire ou locataire de l'appartement ou immeuble, dans ce dernier cas le contrat de location doit prévoir l'agrément pour l'exercice de cette activité.

L'exploitant devra faire l'inscription fiscale de l'activité (AL, qu'il veut exercer, AVANT le début de cette activité. Cette activité a un code précis: CAE 55201.

Ensuite il devra faire une déclaration préalable de l'exercice de l'activité et inscription au «Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local (RNAL)»

4) Exploitant personne physique : les options sur les régime d'imposition sur le revenu

Le «*revenu imposable*» est ajouté aux autres revenus de la personne ou foyer fiscal, pour déterminer la charge d'impôt.

Pour le calcul du *revenu imposable*, l'exploitant dispose d'option entre deux régimes :

- a) Imposition sur le résultat net d'exploitation, déterminé en fonction d'une comptabilité à tenir par un expert-comptable, qui prépare des comptes annuels ou
- b) Imposition sur un régime dit «simplifié» qui l'était effectivement jusqu'en 2017 : le revenu imposable était calculé sur la base de 35% des recettes brutes. Ce n'est plus toujours le cas en 2018, le calcul devient plus complexe.

Noter que lors que le CA atteint 200 000 €, le mode d'imposition de l'alinéa a) devient obligatoire (il n'est plus une option).

5) Le régime dit simplifié : une simplification qui disparaît en 2018

Le nouveau régime simplifié des activités entrepreneuriales prévoit (pour 2018) un abattement forfaitaire au revenu imposable, de 4 104 €, mais aussi le principe de majorer le coefficient de 35% du revenu imposable toujours que les frais réels de l'activité n'atteignent pas 15% du revenu brut. Le coefficient de 35% peut ainsi monter de 35% et jusqu'à 50%, si les frais validés sont inférieurs à 15% du revenu brut.

Il y a donc une évolution

- a) favorable pour les petits exploitants (ils ont une déduction forfaitaire de 4 104 €, qui n'existait pas avant). L'avantage concerne essentiellement ceux ayant un CA d'environ moins de 12 000 € - 13 000 €.
- b) éventuellement défavorable pour les exploitants ayant un revenu de plus de 12 000 € - 13 000 €.

Pourquoi défavorable? Défavorable parce que le coefficient de 35% peut monter jusqu'à 50%, si les frais d'activité validés sont de moins de 15% du revenu brut.

Le coefficient applicable (entre 35% et 50%) dépend non seulement de l'existence de factures d'acquisition de biens et services, mais aussi de la validation sur internet de toutes factures à déduire.

(voir <https://faturas.portaldasfinancas.gov.pt/homeBeneficio.action>)

Il faudra, sur ce site, identifier les factures de consommation privée et celles de consommation des activités entrepreneuriales et aussi, si les frais sont exclusivement ou partiellement relatifs à l'activité entrepreneuriale (cas où le logement touristique se fait en un local d'habitation du titulaire).

6) Les régimes de TVA sur l'activité logement local

L'exercice d'une activité entrepreneuriale (y compris le logement touristique (AL), peut bénéficier d'un régime d'exemption de TVA si le CA ne dépasse pas les 10 000 €/année. En tout cas, le contribuable peut opter pour le régime d'assujetti Tva dès le premier euro de facturation.

A partir d'un CA de 10 000 €, l'activité est assujettie à la TVA et le contribuable devra préparer des déclarations de TVA trimestrielles (pour un CA jusqu'à 650 000 €/année) ou mensuelle pour un CA supérieur.

Le taux de TVA pour le logement (AL) est de 6%.

En cas d'exemption, le contribuable ne déduit pas la TVA des «inputs» de l'activité : en cas d'assujetti à la TVA, la TVA supportée est déductible.



7) La facturation des services de logement local

Un des aspects importants de l'activité de logement touristique (AL) est la facturation des services rendus. Le cas particulier des réservations faites sur internet ou agences internationales de location, le paiement précède la prestation du service et il est fait sans exigence, par l'entité qui paye, d'une facture.

Il est important de signaler que la facturation n'est pas une option ; elle est obligatoire, que le destinataire/client ou agent l'exige ou pas. C'est de la responsabilité de l'exploitant de faire la facture, et cela dans des délais très courts : le délai pour faire l'émission de la facture est de 5 jours ouvrables, sur **l'encaissement** du revenu (si celui-ci précède la prestation du service) ou sur la prestation du service (fin de l'occupation), si il n'y a pas de paiement préalable.

L'exploitant devra se doter des moyens de faire les factures dans les délais mentionnés.



7) La facturation des services de logement local

Les factures peuvent être faites:

- (i) sur le site de Ministério de Finanças : <https://irs.portaldasfinancas.gov.pt/recibos/>
- (ii) sur un progiciel de facturation approuvé par le Ministère de Finanças ou
- (iii) en certains cas, sur des factures en support papier pré-numérotées et imprimées par un imprimeur enregistré auprès du Ministère de Finanças.

La facture devra mentionner clairement l'identification complète du prestataire et du client, le service rendu le prix et le taux, base d'incidence et montant de la TVA (ou mention de la norme légal d'exemption).

Pour les factures établies sous les modalités (ii) et (iii) il faut remettre mensuellement les données de facturation au Ministère de Finanças (actuellement, avant le 20 du mois suivant).

CONTACT



Justino Romão

Associé responsable de l'activité Conseil en Fiscalité:

justinoromao@rvsroc.pt

Mobile: (351) 91 721 34 87



ROMÃO & VICENTE

SROC, LDA.

LOCALISATION

 Av. 5 de Outubro, 85, 3º
1050-050 Lisboa
Portugal

 geral@rvsroc.pt

 +351 213 860 743



www.linkedin.com/company/5116239



www.facebook.com/rvsroc

Web

www.rvsroc.pt