Como usar o simulador de alojamento local

Guia passo a passo · 12 min

Para quem tem (ou pensa ter) um apartamento, moradia ou hostel em alojamento local e quer saber quanto lhe fica no fim do ano. Em cerca de 12 minutos fica com uma estimativa do IVA, do IRS, da Segurança Social, das comissões e do lucro depois de impostos.

- ✓ **Para principiantes:** sem jargão por explicar
- ✓ **Com imagens** numeradas do simulador
- ✓ **Gráfico interativo** e PDF para descarregar

1. O que este simulador faz

O **alojamento local (AL)** é o arrendamento de curta duração a turistas, por exemplo através da Airbnb ou da Booking. Quando é o próprio dono a explorá-lo, o fisco trata-o como uma pequena atividade empresarial: **IRS Categoria B** (rendimentos empresariais), no chamado **regime simplificado**. Neste regime não se descontam as despesas reais: só uma parte fixa da receita é tributada — 35% num apartamento ou moradia, 50% numa área de contenção e 15% num hostel.

O simulador parte das suas reservas (preço por noite, ocupação, limpezas) e calcula, passo a passo: quanto pagam os hóspedes, o **IVA** (imposto sobre o valor acrescentado) que tem de entregar ao Estado, as comissões das plataformas, o rendimento tributável, o **IRS**, a **Segurança Social** (só nos hostels) e, no fim, o lucro depois de impostos por ano e

por mês. Funciona para residentes em Portugal e para não residentes, e pode comparar a lei de 2026 com o Orçamento de 2027 tal como foi votado.

Antes de tudo, o licenciamento: um AL tem de estar registado no município. Os municípios podem restringir ou suspender novos registos e o condomínio pode opor-se. **O simulador não verifica nada disto** — confirme primeiro que o seu imóvel pode ser AL.

Não incluído: contabilidade organizada, a opção por ser tributado como rendimentos prediais (Categoria F), empresas, a recuperação do IVA das despesas, deduções à coleta e mínimo de existência no IRS, impostos de outros países e a taxa turística (que é cobrada aos hóspedes e entregue ao município, não é rendimento nem custo seu). O resultado é uma estimativa informativa, não aconselhamento fiscal: confirme sempre com um consultor fiscal ou advogado.



O que vai ver no fim: o resultado principal, explicado na secção 4.

2. Antes de começar: o que precisa

Tenha estes dados à mão. Se não tiver algum, o simulador

indica o que fica em falta — nunca o trata como zero.

Confirmação de que o imóvel pode ser AL

O regulamento de alojamento local do seu município (no site da câmara) diz se a zona é uma **área de contenção** ou se há novos registos suspensos. Pergunte também ao condomínio.

Preço médio por noite e taxa de limpeza

O que os hóspedes pagam, visto no anúncio ou nos relatórios de pagamentos da plataforma. Se ainda não começou, veja anúncios parecidos na mesma zona.

Ocupação e estadia média

Dos calendários e relatórios da plataforma do ano passado. Se está a começar, use uma estimativa prudente (por exemplo 50–60%).

Percentagem de comissão da plataforma

Nas condições da Airbnb, Booking, etc., ou nas faturas de comissões que recebe delas.

Despesas anuais com fatura

Faturas de limpeza, lavandaria, água, luz, internet, manutenção, seguro, condomínio, gestão e IMI. Muitas aparecem no Portal das Finanças (e-Fatura) se pediu fatura com o seu NIF.

Juros do crédito à habitação

Na declaração anual ou no extrato do seu banco.

Valor patrimonial tributário (VPT)

Na caderneta predial ou na nota de cobrança do IMI, ambas no Portal das Finanças → Imóveis.

Os seus outros rendimentos

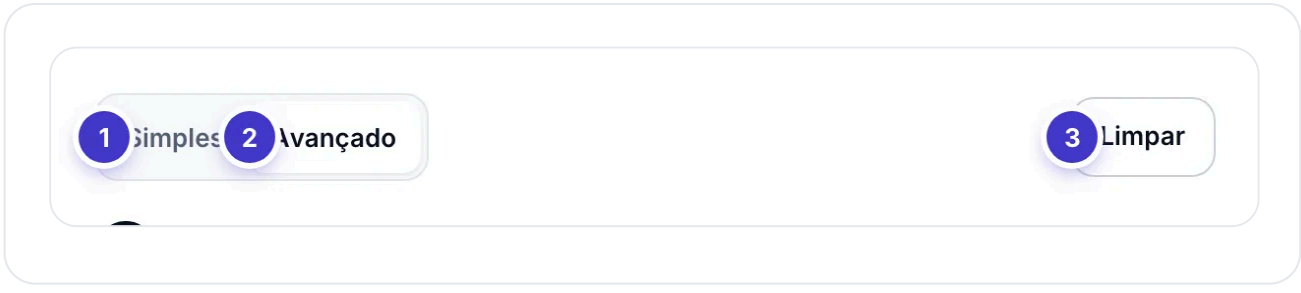
Residentes: o “rendimento coletável” da última nota de liquidação do IRS (Portal das Finanças). Não residentes que vivam na UE/EEE e queiram comparar a opção pelas taxas progressivas: o total dos seus rendimentos tributáveis mundiais.

3. Preencher, passo a passo

Os números nas imagens correspondem aos números das explicações.

No topo do formulário há três botões. **1 · Simples** mostra só o essencial. **2 · Avançado** acrescenta, no passo 3, o **Valor patrimonial tributário (VPT)** e o **Regime de IVA**. Em modo Simples estes dois valores continuam a contar: é usado o último VPT indicado (150 000 € de origem) e o IVA em “Automático”. Este guia descreve o modo Avançado.

3 · Limpar repõe todos os valores de origem (e volta ao modo Simples). Os números que escreve ficam guardados neste navegador, por isso pode fechar a página e voltar mais tarde. O resultado atualiza-se sozinho enquanto escreve — não há botão “calcular”.



Passo 1 — O seu alojamento local

Aqui diz onde fica o imóvel, que tipo de AL é e qual é a sua residência fiscal. Estas quatro escolhas mudam as taxas usadas em todo o cálculo.



1 Onde fica o imóvel?

Escolha **Continente**, **Madeira** ou **Açores**. Muda a taxa de IVA (6% no Continente, 4% nas ilhas) e a tabela de IRS. Nas regiões autónomas o IRS usa as taxas nacionais com uma redução de 30% e aparece como provisório.

2 Modalidade

Apartamento ou moradia (o caso mais comum: 35% da receita é tributada) ou **Hostel / estabelecimento de hospedagem** (15% é tributada, mas paga Segurança Social). Se escolher hostel aparece um passo extra, “Segurança Social”, com duas caixas: “Primeiros 12 meses de atividade” (ainda sem contribuições) e “Também trabalho por conta de outrem” (só paga sobre o rendimento relevante acima de 4 × IAS por mês).

3 Numa área de contenção definida pelo município

Marque só se o regulamento do município incluir a sua rua numa **área de contenção** (zona onde a câmara limita novos AL). Nesse caso é tributada **50%** da receita, em vez de 35%. Só aparece para apartamento ou moradia. Na dúvida, deixe por marcar e confirme na câmara.

4 Residência fiscal

Residente em Portugal se é cá que tem a residência fiscal. **Não residente** se vive noutro país. Muda o IRS: os residentes somam o AL aos outros rendimentos; os não residentes pagam uma taxa de 25% (ver passo 4).

Dica. Erro comum: marcar "área de contenção" só porque o imóvel fica no centro de uma cidade. Só conta se o município a tiver definido no seu regulamento.

Passo 2 — Reservas

Estes números transformam-se na receita do ano: noites disponíveis × ocupação = noites reservadas; noites reservadas ÷ estadia média = número de estadias (cada uma com uma taxa de limpeza).



1 Preço médio por noite

O que os hóspedes pagam por noite, em média ao longo do ano, **com IVA incluído se o cobrar**. Exemplo: 100 €. Não desconte aqui a comissão da plataforma — isso é feito mais abaixo.

2 **Taxa de limpeza por estadia**

O valor que cobra aos hóspedes por cada estadia para a limpeza. Exemplo: 50 €. Se não cobra, escreva 0. (O que paga à empresa de limpeza é uma despesa e vai no passo 3.)

3 **Noites disponíveis no ano**

Quantas noites o imóvel está aberto a reservas (entre 0 e 366). Exemplo: 330, se fecha cerca de um mês para uso próprio ou obras.

4 **Taxa de ocupação**

A percentagem das noites disponíveis que fica efetivamente reservada (0–100%). Exemplo: 60% de 330 noites = 198 noites reservadas. Este é o número que mais mexe no resultado — use o gráfico “Lucro consoante a ocupação” para ver o efeito.

5 **Estadia média**

Quantas noites fica, em média, cada reserva (mínimo 1). Exemplo: 4. Serve para contar as estadias e, com isso, as taxas de limpeza: 198 noites ÷ 4 = 50 estadias (arredondado para cima).

6 **Comissão da plataforma**

A comissão que a Airbnb, a Booking, etc. cobram ao anfitrião, em percentagem do que o hóspede paga (0–50%). Exemplo: 15%. Se usa várias plataformas, faça uma média aproximada.

Dica. Se aparecer a mensagem “Verifique noites, ocupação (0–100%), estadia média e comissão (0–50%)”, um destes valores está fora dos limites. Use vírgula ou ponto para decimais, sem o símbolo %.

Passo 3 — Despesas

No regime simplificado as despesas **não** são descontadas ao imposto — mas contam duas vezes: tiram dinheiro ao seu lucro e servem para o "teste dos 15%". O que é esse teste: num apartamento ou moradia fora de área de contenção, 15% da receita (sem IVA) tem de estar justificada pela dedução específica de 4104 €, pelas despesas com fatura, pelas comissões e por 4% do VPT. Se não chegar, a diferença é acrescentada ao rendimento tributável.



1 Despesas de exploração por ano

Tudo o que gasta para ter o AL a funcionar, **com fatura**: limpeza, lavandaria, consumos (água, luz, gás, internet), manutenção, seguro, condomínio, gestão e IMI. Exemplo: 6000 €. Não inclua a comissão da plataforma (já foi indicada) nem os juros do crédito.

2 Juros do crédito à habitação

Os juros pagos no ano ao banco pelo empréstimo do imóvel. Só entram no lucro (são dinheiro que sai) — **não alteram o imposto** no regime simplificado. Deixe vazio se não tiver crédito.

3 Valor patrimonial tributário (VPT)

Só em modo Avançado. O valor do imóvel para efeitos fiscais, na caderneta predial ou na nota de cobrança do IMI. Exemplo: 150 000 €. Só é usado no teste dos 15%: conta 4% dele (6000 € no exemplo).

4

Regime de IVA

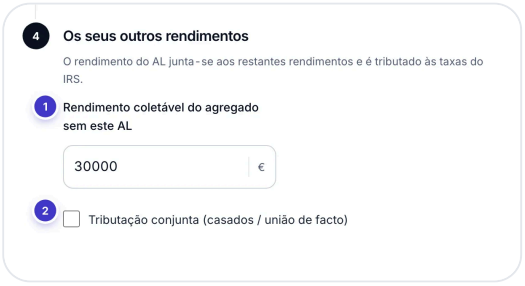
Só em modo Avançado. **Automático (limite de 15 000 €)**: o simulador considera-o isento se os pagamentos dos hóspedes não passarem 15 000 € por ano, e assume que no ano passado foi parecido. **Isento (art. 53.º)**: está no regime de isenção dos pequenos negócios. **Com IVA**: já cobra IVA (6% no Continente, 4% nas ilhas, incluído no preço). Se é isento, atenção: tem de autoliquidar IVA sobre as comissões das plataformas (23% no Continente) e não o pode recuperar.

Dica. Guarde todas as faturas com o seu NIF. Mesmo que não baixem o imposto diretamente, ajudam a passar o teste dos 15% e são o que um consultor lhe vai pedir.

Passo 4 — Os seus outros rendimentos

Para residentes, o rendimento do AL junta-se aos restantes rendimentos e é tributado às taxas progressivas do IRS (quanto mais ganha, maior a

taxa). Por isso o simulador precisa de saber quanto já ganha. Se for hostel, este passo aparece com o número 5.



1 Rendimento coletável do agregado sem este AL

O seu “rendimento coletável” (o rendimento depois das deduções específicas) sem contar com o AL. Está na última nota de liquidação do IRS. Exemplo: 30 000 €. **Só aparece para residentes.** Para não residentes este campo desaparece e surge uma caixa: “Vivo noutro país da UE/EEE e quero comparar a opção pelas taxas progressivas”. Se a marcar, indique “Os seus rendimentos tributáveis mundiais, sem este AL” — todos os seus rendimentos, incluindo os ganhos fora de Portugal, que determinam a taxa nessa opção.

2 Tributação conjunta (casados / união de facto)

Marque se entrega o IRS em conjunto com o cônjuge ou unido de facto; nesse caso escreva acima o rendimento coletável do casal. Para não residentes só aparece depois de marcar a opção UE/EEE.

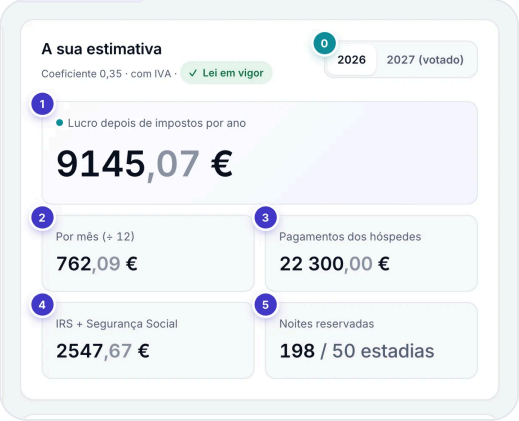
Dica. Não residentes: os outros rendimentos não contam para a taxa de 25%. Só vale a pena marcar a opção UE/EEE se vive na União Europeia ou no Espaço Económico Europeu — o simulador mostra as duas e usa a mais baixa.

4. Como ler o resultado

Do número principal ao detalhe de cada linha.

A sua estimativa: os números principais

O primeiro cartão resume tudo. Por baixo do título há uma linha com o coeficiente usado (0,35, 0,50 ou 0,15), se há IVA (“com IVA” ou “isento de IVA”) e uma etiqueta que diz quão firme é a regra do IRS aplicada.



0 **2026 / 2027 (votado)**

“2026” usa a lei em vigor. “2027 (votado)” usa o Orçamento de 2027 tal como foi votado — ainda não é lei, e a etiqueta muda para “Votado, ainda não é lei”. Em 2027 o IAS e as taxas regionais de IVA ainda não foram publicados, por isso usam-se os de 2026.

1 **Lucro depois de impostos por ano**

O número mais importante: o que lhe fica depois de IVA, comissões, despesas, juros, IRS e Segurança Social. Se for negativo, perde dinheiro.

2 **Por mês (÷ 12)**

O mesmo lucro dividido por 12 — útil para comparar com uma renda mensal de arrendamento tradicional.

3 **Pagamentos dos hóspedes**

Tudo o que os hóspedes pagam no ano: noites reservadas × preço + estadias × taxa de limpeza. Inclui o IVA, se o cobrar.

4 **IRS + Segurança Social**

Os impostos sobre o rendimento do AL. Num apartamento ou moradia a Segurança Social é zero. Se aparecer “Desconhecido”, não quer dizer zero: falta uma tabela para essa região ou ano.

5 **Noites reservadas**

Quantas noites ficam reservadas e quantas estadias isso dá (por exemplo “198 / 50 estadias”). Confirme que bate certo com a sua realidade.

Só para não residentes: o cartão “IRS de não residentes”

Se escolheu “Não residente”, aparece um cartão extra logo a seguir à estimativa. Não aparece nas imagens deste guia, que usam um residente.

1 **Taxa de 25%**

25% × o rendimento tributável do regime simplificado (CIRS art. 72.º n.º 6 b)). Os seus outros rendimentos não contam. A base do cálculo é a nossa leitura da lei — confirme com um consultor. Nos Açores e na Madeira as reduções regionais não são aplicadas a não residentes (não confirmado).

2 **Opção UE/EEE: taxas progressivas**

Só aparece se marcou a opção no passo 4. Calcula o IRS com as taxas progressivas (tabela nacional), sendo a taxa determinada pelos seus rendimentos mundiais. A linha em destaque é a que é usada: o simulador escolhe sempre a mais baixa, e a frase por baixo explica qual. A opção é feita na declaração de IRS.

Para onde vai cada euro das reservas

Um gráfico de barras que começa nos pagamentos dos hóspedes e vai tirando, por ordem: o IVA a entregar ao Estado (se houver), as comissões das plataformas (com o IVA autoliquidado, se for isento), as

despesas de exploração (com os juros), o IRS + Segurança Social e, no fim, o lucro. Serve para ver de relance qual é a maior “fatia”.



Lucro consoante a ocupação

Este gráfico repete o cálculo para ocupações de 10% a 100% e desenha o lucro depois de impostos de cada uma. O ponto é a sua ocupação.

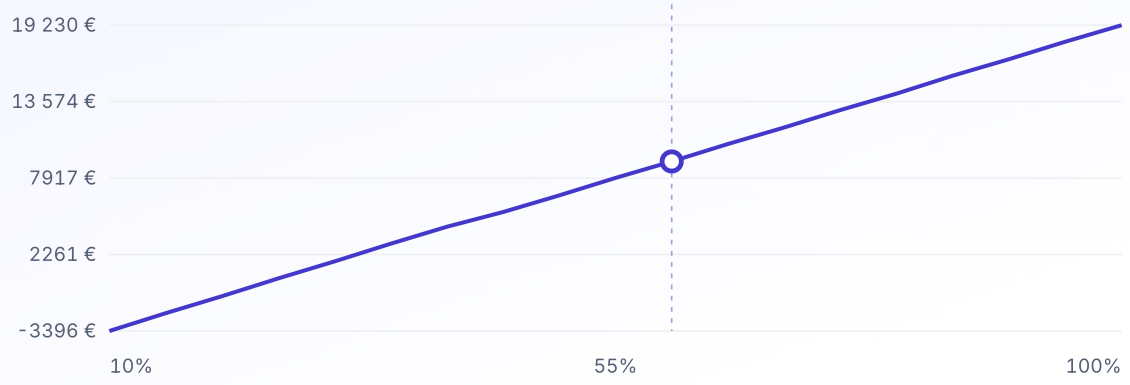
Quando os pagamentos dos hóspedes passam 15 000 € por ano passa a haver IVA, por isso a curva pode descer nesse ponto.

Experimente: gráfico interativo

Taxa de ocupação 60%

10% 100%

Lucro depois de impostos por ano	Pagamentos dos hóspedes	IRS + Segurança Social
9145 €	**22 300 €**	**2548 €**



com IVA

Mova o cursor da ocupação e veja a receita, os impostos e o lucro mudarem. Com os valores de origem, a 30% de ocupação o lucro é de cerca de 1742,57 € por ano; a 60% é 9145,07 €; a 90% é 16 717,60 €. Repare na zona perto dos 40%: é aí que os pagamentos passam 15 000 € e o IVA começa, o que tira uma parte do ganho de ter mais reservas.

O cálculo linha a linha

A tabela mostra cada passo, com a fórmula em letra pequena e, quando existe, um link “fonte” para a lei. Algumas linhas só aparecem em certos casos: “IVA sobre as comissões (autoliquidado)” se for isento de IVA,

“Segurança Social” num hostel, “Juros do crédito à habitação” se os indicou. Ao lado do IRS há uma etiqueta de estado.



1 Pagamentos dos hóspedes

Noites × preço + limpezas — o ponto de partida.

2 IVA a entregar ao Estado

Só se cobra IVA. O IVA já está dentro do preço (6% no Continente, 4% nas ilhas), por isso é retirado e entregue ao Estado.

3 Receita sem IVA

A sua receita real. É sobre ela que se aplica o coeficiente do IRS. Se for isento, é igual aos pagamentos dos hóspedes.

4 Comissões das plataformas

A percentagem da comissão × os pagamentos dos hóspedes.

5 Rendimento tributável (regime simplificado)

Coeficiente × receita sem IVA (0,35, 0,50 ou 0,15). Se não passar o teste dos 15%, a fórmula diz “+ acréscimo do teste dos 15%”.

6 IRS sobre o rendimento do AL

Residentes: o IRS com o AL menos o IRS sem o AL — ou seja, o IRS a mais que o AL lhe custa. Não residentes: 25% do rendimento tributável (ou a opção UE/EEE, se for mais baixa).

7 Despesas de exploração por ano

As suas despesas, tal como as indicou. Saem do lucro, mas não do imposto.

8 **Lucro depois de impostos por ano**

Receita – IVA – comissões – despesas – juros – IRS – Segurança Social. Igual ao número grande do primeiro cartão.

Avisos e notas por baixo da tabela

Leia sempre a lista de avisos: muda consoante os seus dados e diz o que foi assumido. Por baixo há uma caixa laranja e duas caixas informativas.

1 **Lista de avisos**

Por exemplo: que o regime de IVA assume um ano anterior parecido; que a isenção de IVA termina a 1 de janeiro do ano seguinte se passar 15 000 €, ou de imediato acima de 18 750 €; que um anfitrião isento tem de autoliquidar IVA sobre as comissões; que um apartamento ou moradia como única atividade independente não paga Segurança Social; que acima de 200 000 € de receita o regime simplificado pode deixar de se aplicar.

2 **⚠ Licenciamento**

Lembra que deve confirmar primeiro que o imóvel pode ser registado como AL. Não verificamos o licenciamento.

3 **ⓘ Não incluído**

O que o simulador não calcula: contabilidade organizada, a opção pela Categoria F, empresas, recuperação do IVA das despesas e a taxa turística.

4 **ⓘ Estimativa informativa**

Não é aconselhamento fiscal nem uma liquidação da AT. Por baixo, os botões “Guardar na minha conta”, “Imprimir / PDF” e “Metodologia”.

As etiquetas de cor

Cada valor tem uma etiqueta que diz quão seguro é. Leia-as sempre.

✓ Lei em vigor

O IRS foi calculado com a tabela de 2026 em vigor, para um residente no Continente.

⚠ Provisório

Regra aplicada, mas com algo ainda por confirmar: residentes na Madeira, todos os não residentes (a base de 25% é a nossa leitura da lei) e a linha de Segurança Social dos hostels.

? Desconhecido — não é zero

Não foi possível calcular o IRS — por exemplo quando a tabela de um ano ainda não está disponível — porque a tabela não está disponível. O imposto existe; o lucro aparece também como desconhecido.

⚠ Votado, ainda não é lei

Aparece com o cenário "2027 (votado)": usa o Orçamento de 2027 tal como foi votado, que ainda pode mudar.

5. Exemplo: um T1 em alojamento local no Continente

A Marta vive em Portugal, é solteira e tem um rendimento coletável de 30 000 €. Explora ela própria um apartamento no

Continente, fora de áreas de contenção, através de uma plataforma. São os valores de origem do simulador.

O que escreve	V
Onde fica o imóvel?	**Contin**
Modalidade	**Apartam ou mor**
Numa área de contenção definida pelo município	
Residência fiscal	**Resid em Port**
Preço médio por noite	**1**
Taxa de limpeza por estadia	****
Noites disponíveis no ano	
Taxa de ocupação	****
Estadia média	**4 n**
Comissão da plataforma	
Despesas de exploração por ano	**60**
Juros do crédito à habitação	**(va**

O que vê	Valor
Noites reservadas	**198 / 50 estadias**
Pagamentos dos hóspedes	**22 300,00 €**
IVA a entregar ao Estado	**-1262,26 €**
Receita sem IVA	**21 037,74 €**
Comissões das plataformas	**-3345,00 €**
Rendimento tributável (regime simplificado)	**7363,21 €**
IRS sobre o rendimento do AL	**-2547,67 €**
Despesas de exploração por ano	**-6000,00 €**
IRS + Segurança Social	**2547,67 €**
Lucro depois de impostos por ano	**9145,07 €**
Por mês (÷ 12)	**762,09 €**

O que escreve	V
Valor patrimonial tributário (VPT)	**150 0(**
Regime de IVA	**Automá (limite d 00**
Rendimento coletável do agregado sem este AL	**30 0(**
Tributação conjunta (casados / união de facto)	
Ano	**2**

Como ler este resultado. Os hóspedes pagam 22 300 € por ano. Como isto passa 15 000 €, o modo automático assume que a Marta cobra IVA: 1262,26 € (6%) saem para o Estado. Das 21 037,74 € que sobram, só 35% são tributados: 7363,21 €. Passa o teste dos 15% com folga (precisa de 3155,66 € justificados e tem 4104 € + 6000 € + 3345 € + 6000 € de 4% do VPT). Somado aos 30 000 € que já ganha, o AL custa-lhe 2547,67 € de IRS a mais; não paga Segurança Social por ser um apartamento. No fim ficam-lhe 9145,07 € por ano, cerca de 762 € por mês. Com os mesmos números: se fosse não residente pagaria 25% × 7363,21 € = 1840,80 € e ficaria com 9851,94 €; no cenário “2027 (votado)” o IRS seria 2526,14 € e o lucro 9166,60 €.

6. Erros comuns (e como evitá-los)

!

Começar sem confirmar o licenciamento

Antes de investir, confirme no município que o imóvel pode ser registado como AL e que não está numa zona com registos suspensos. O simulador não verifica isto.

!

Escrever o preço sem IVA quando cobra IVA

O “Preço médio por noite” é o que o hóspede paga. Se cobra IVA, já o inclui — o simulador separa-o sozinho.

!

Descontar a comissão no preço por noite

Indique o preço bruto e a comissão em separado. Se descontar duas vezes, a receita e o imposto ficam errados.

!

Achar que as despesas baixam o IRS

No regime simplificado não baixam: o imposto incide sobre 35% (ou 50%, ou 15%) da receita. As despesas só servem para o teste dos 15% e para o lucro.

!

Esquecer o IVA sobre as comissões quando é isento

Um anfitrião isento tem de autoliquidar IVA sobre as comissões das plataformas e não o recupera. O simulador inclui-o na linha “IVA sobre as comissões (autoliquidado)”.

!

Usar uma ocupação otimista

A ocupação é o número que mais pesa. Experimente vários valores no gráfico “Lucro consoante a ocupação” e planeie com um valor prudente.

7. Perguntas frequentes

Preciso de criar conta para usar o simulador?

Não. O cálculo é feito no seu dispositivo e os dados ficam neste navegador. A conta serve para guardar simulações.

Porque é que pago IRS sobre 35% e não sobre o lucro real?

É assim que funciona o regime simplificado da Categoria B: a lei presume que o resto são despesas. A alternativa, a contabilidade organizada, não está incluída no simulador.

Tenho de pagar Segurança Social?

Num apartamento ou moradia como única atividade independente, não. Num hostel, o simulador estima 21,4% sobre 20% da receita sem IVA, com isenção nos primeiros 12 meses e regras próprias se também trabalhar por conta de outrem. Não residentes: depende das regras de coordenação da UE ou da convenção do seu país.

Sou não residente. Os meus rendimentos no estrangeiro contam?

Para a taxa de 25%, não. Só contam se viver na UE/EEE e escolher comparar a opção pelas taxas progressivas: aí são eles que determinam a taxa, e o simulador usa a opção mais baixa. O seu país pode também tributar este rendimento, normalmente com crédito pelo imposto português.

E a taxa turística?

É cobrada aos hóspedes e entregue ao município, por isso não é rendimento nem custo seu e não entra nas contas.

Os números são definitivos?

Não. É uma estimativa informativa, simplificada (sem deduções à coleta, por exemplo). Confirme sempre com um consultor fiscal ou advogado antes de

decidir.

E depois?

Guarde ou imprima a simulação (“Guardar na minha conta” ou “Imprimir / PDF”) e leve-a a um consultor fiscal ou advogado, juntamente com o registo de AL (ou a resposta do município), as faturas das despesas, os relatórios das plataformas, a caderneta predial e a última nota de liquidação do IRS.

Peça-lhe para confirmar o regime de IVA certo para o seu volume de negócios, se o regime simplificado é a melhor opção para si e — se é não residente — como o seu país de residência tributa este rendimento. Repita a simulação sempre que mudar o preço, a ocupação ou a lei (o botão 2027 mostra o que vem aí).

Estimativa informativa — não é aconselhamento fiscal, jurídico ou financeiro. A Uncovered World Unip. Lda não é consultora fiscal nem empresa financeira: consulte sempre um advogado ou consultor fiscal qualificado.