



Rma

Raposo, Sá Miranda
& Associados

Sociedade de Advogados, SP, RL



Parceiro
AHRESP



Programa “Mais Habitação”
Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro
Alojamento Local

Índice

- Novos procedimentos de registo em edifícios em propriedade horizontal
- Comunicação prévia com prazo
- Caducidade do registo – pessoalidade e intransmissibilidade
- Cancelamento do registo
- Fiscalização
- Renovação dos registos
- Suspensão de novos registos
- Reapreciação de atuais registos
- Caducidade de registos inativos





Alterações à Lei Atual

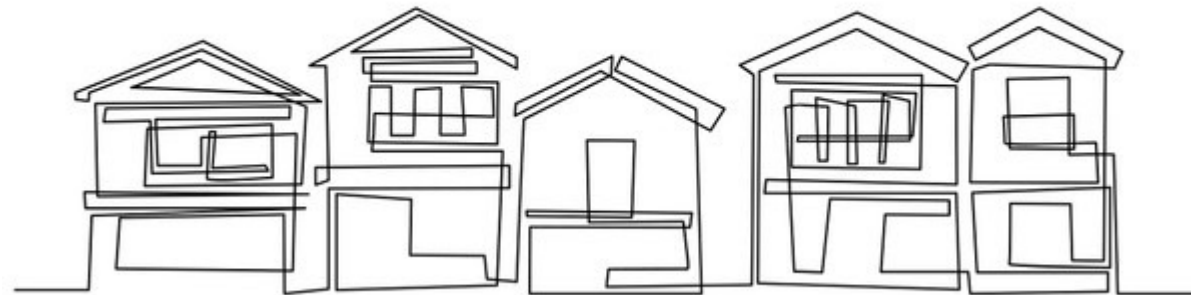
Novos Procedimentos de Registo em Edifícios em Propriedade Horizontal

→ Sempre que o estabelecimento de alojamento local seja registado em **fração autónoma** de edifício em regime de propriedade horizontal **que se destine, no título constitutivo, a habitação**, deve o registo ser **precedido de deliberação do condomínio para uso diverso de exercício da atividade de alojamento local**.



Novos Procedimentos de Registo em Edifícios em Propriedade Horizontal

→ A deliberação é tomada nos termos do número 1 do artigo 1419.º do Código Civil, assim, deve a deliberação do Condomínio consistir na aprovação da alteração do destino daquela fração autónoma, no título constitutivo, para estabelecimento de Alojamento Local, **o que importa a aprovação por unanimidade dos Condóminos.**



Comunicação Prévia

→ Nos imóveis destinados a **habitação própria permanente**, passa a ser possível o registo de estabelecimento de alojamento local sazonal, **não podendo o período de sazonalidade ser superior a 120 dias** – a comunicação prévia com prazo, nestes casos, deve incluir tal menção e especificar o respetivo período.

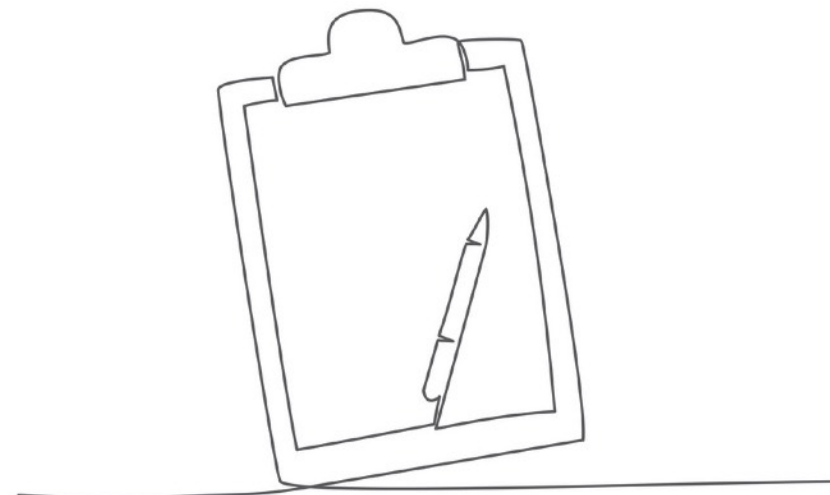
→ A comunicação prévia com prazo deve, **obrigatoriamente**, ser ainda instruída com a Ata da Assembleia de Condomínio que autorize a instalação de “hostels”, bem como, nos casos em que o registo se reporta ao Alojamento Local (AL) em fração autónoma destinada no título constitutivo a habitação, da deliberação que autorizou o uso diverso para AL, por unanimidade dos Condóminos.

Caducidade do Registo – Pessoaalidade e Intransmissibilidade

- O número de registo de estabelecimento de alojamento local é *peçoal e intransmissível*, independentemente da modalidade e de se encontrar ou não em zona de contenção;
- O registo **caduca** em caso de transmissão da titularidade do registo, seja por cessão de exploração, arrendamento ou outra forma de alteração;

Caducidade do Registo – Pessoaalidade e Intransmissibilidade

→O registo **caduca** em caso de transmissão de **qualquer parte** do capital social da pessoa coletiva titular do registo, **independentemente da percentagem** (apenas não sendo aplicável a intransmissibilidade, nos casos de sucessão).

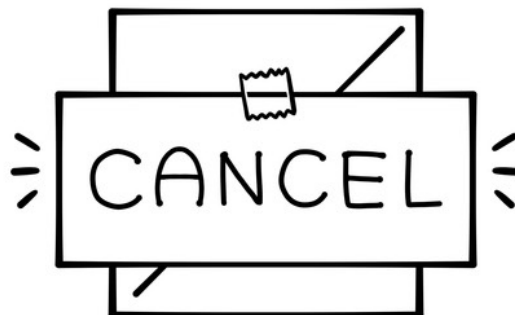


Cancelamento do registo

- A Assembleia de Condóminos passa a poder **opor-se ao exercício da atividade de Alojamento Local** numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente por deliberação de **pelo menos 2/3 da permilagem do edifício**.
 - Excecionam-se os casos em que o título constitutivo **expressamente** preveja a utilização da fração para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação **expressa** da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para esse fim.
- Para estes efeitos, a Assembleia dá conhecimento da deliberação ao Presidente da Câmara Municipal, produzindo efeitos no prazo de 60 dias.

Cancelamento do registo

- **O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento.**
- Quando esteja em causa o cancelamento infra, a cessação de exploração implica a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como Alojamento Local **até deliberação em contrário da assembleia de condóminos.**



Fiscalização – Normas alteradas e aditadas

→ Compete à ASAE, à Câmara Municipal e à Junta de Freguesia, fiscalizar o cumprimento das presentes normas alteradas e aditadas.

→ Compete à ASAE e à Câmara Municipal instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.





Novidades

Renovação do registo de estabelecimento de alojamento local

- Os novos registos de estabelecimento de alojamento local têm a duração de **cinco anos**, renovável por iguais períodos.
- A primeira renovação é contada a partir da data de emissão do título de abertura ao público.
- As renovações do registo carecem de **deliberação expressa da Câmara Municipal territorialmente competente**, no prazo definido em regulamento municipal, podendo opor-se, com base nos requisitos de funcionamento dos estabelecimentos ou, quando aplicável, com o previsto na respetiva Carta Municipal de Habitação.

Suspensão de novos registos

- A emissão de novos registos de estabelecimento de alojamento local,, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, **fica suspensa em todo o território nacional**, com exceção dos territórios do interior identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, aos Fundos de Revive e nas Regiões Autónomas.
- Os municípios definem, expressamente, nas respetivas Cartas Municipais de Habitação, o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território, que possa **permitir o termo da suspensão**, sem prejuízo da identificação das regras e dos limites da utilização de frações habitacionais para efeitos de Alojamento Local.
- A suspensão mantém-se na totalidade ou parte da área do município em que tenha sido declarada a situação de carência habitacional.

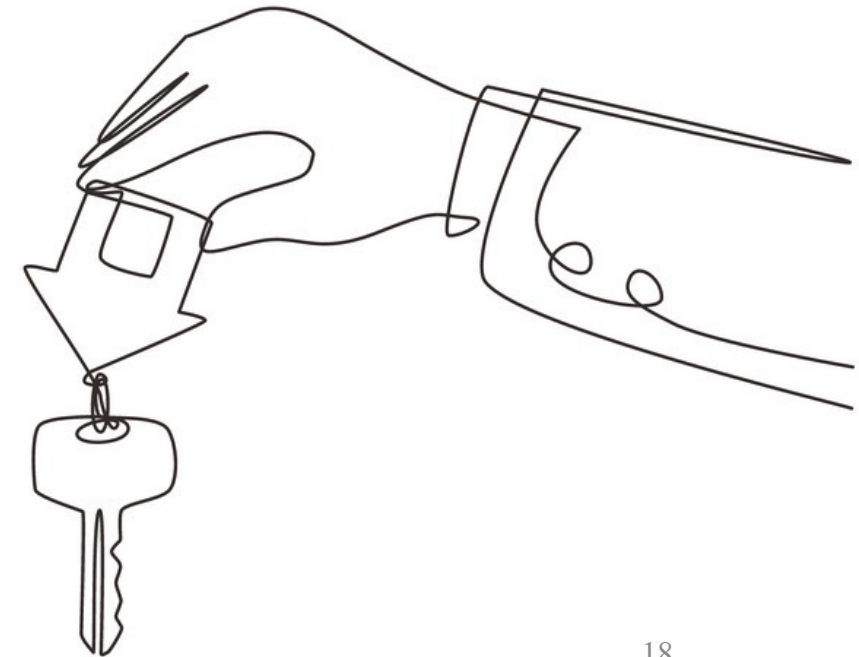
Reapreciação de atuais registos

- Os registos de Alojamento local emitidos à data da entrada em vigor da presente lei (7 de Outubro de 2023) serão **reapreciados, durante o ano de 2030,**
- Os referidos registos serão, a partir da primeira reapreciação, **renováveis por cinco anos.**
- São exceção ao supra mencionado, os estabelecimentos de Alojamento Local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029, pelo que a primeira reapreciação só tem lugar após a amortização integral, inicialmente contratada.

Caducidade de registos inativos

- No prazo de dois meses a contar da entrada em vigor da presente lei (7 de Outubro de 2023), os titulares do registo de alojamento local são **obrigados a efetuar prova, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de exploração**, comunicando efetividade de exercício na plataforma RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local, através do Balcão Único Eletrónico.
- Em caso de incumprimento do supra referido, os respetivos registos serão **cancelados**, por decisão do Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.
- Exceciona-se a exploração de unidades de Alojamento Local em habitação própria e permanente, desde que essa exploração não ultrapasse 120 dias por ano (sazonalidade).

É concedido o **benefício de isenção de pagamento de IRS ou IRC** (*conforme aplicável*) sobre as rendas liquidadas até ao final de ano de 2029, sem que haja lugar a qualquer limite no valor de renda a praticar, para os proprietários de imóveis que sejam retirados da atividade de AL até ao final de 2024, com o objetivo de alocar esses mesmos imóveis a arrendamento habitacional.



Este incentivo é aplicável aos imóveis com registo de Alojamento Local efetivo até ao dia 31 de Dezembro de 2022.

Os contrato de arrendamento a celebrar, terão de ser realizados e inscritos junto da Autoridade Tributária, até ao dia 31 de Dezembro de 2024.

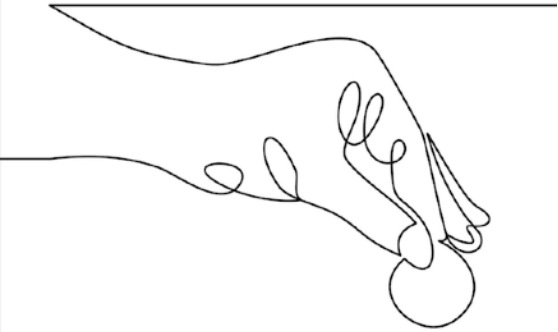
Enquanto o DL 128/2014 dividia as competências de fiscalização entre a ASAE e a Autoridade Tributária, são agora órgãos fiscalizadores, em primeira instância, a **ASAE**, as **Câmaras Municipais** e as **juntas de freguesia** territorialmente competentes, no que atine à verificação do cumprimento do disposto na Lei 56/2023, competindo à ASAE e aos municípios a instrução de processos e aplicação de coimas e sanções acessórias; mantendo, todavia, as anteriores incumbências de fiscalização da Autoridade Tributária.





Contribuição extraordinária sobre o alojamento local (CEAL)

Mas o que é que significa concretamente?



O alojamento local (AL) vai passar a pagar uma contribuição extraordinária (CEAL), cuja base tributável é constituída pela aplicação de um coeficiente económico (que tem em conta a área do imóvel e o rendimento) e de pressão urbanística. A taxa aplicável a esta base tributável é de 15% e não pode ser dedutível à determinação do lucro tributável em IRC.

Contudo,

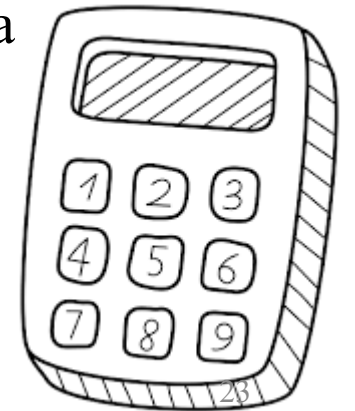
a CEAL não se aplica aos imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente, bem como aos AL que funcionam em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano, sendo ainda de acrescentar que a mesma não se aplica a imóveis localizados no interior do país.

Como se determina o coeficiente económico?

Pelo rendimento médio anual por quarto disponível em AL. Isto é, a mecânica da CEAL assenta numa presunção do rendimento auferido pelo sujeito passivo.

O regime da CEAL prevê ainda...

que o proprietário do imóvel afeto ao Alojamento Local que não seja o seu titular é subsidiariamente responsável pelo pagamento da CEAL, e, caso o titular do AL não apresente a declaração necessária para liquidação da CEAL, a mesma será liquidada oficiosamente ao proprietário do imóvel.



A CEAL é classificada como um tributo público com natureza de contribuição. As contribuições são tributos exigidos por uma entidade pública em contrapartida de uma prestação administrativa presumidamente provocada ou aproveitada pelo sujeito passivo, estabelecendo um “meio-termo” entre as taxas e os impostos.

No entanto,

não existe qualquer prestação administrativa da qual os titulares de AL tenham presumidamente provocado ou beneficiado, pelo que, enquanto contribuição, este tributo não preenche os requisitos doutrinários necessários para a sua criação.

Outras alterações em sede de Alojamento Local

- Ficam isentos, em sede de IRS e de IRC, os rendimentos prediais/rendas decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente as seguintes condições:
 - a) Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;
 - b) O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022; e a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2029.
- Estando preenchidas as condições acima referidas, a isenção aqui em apreço é aplicável às rendas obtidas até 31 de dezembro de 2029.



FAQs



- *A legislação fala que não é permitida a instalação de AL (EH e apartamentos) em frações autónomas de edifício. Podem clarificar o que se entende por frações autónomas e dar um exemplo de casos em que seja possível registar apartamentos ou EH?*
 - **Entendem-se por frações autónomas as unidades independentes que sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, nos prédios constituídos em regime de propriedade horizontal;**
 - **É possível registar apartamentos e EH em prédios em regime de propriedade total, se atendermos ao elemento literal da Lei.**



- *No caso da CEAL a cobrança faz-se nos AL instalados em suas frações autónomas e as partes ou divisões de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente de natureza habitacional. Isto significa que um AL instalado em um prédio em propriedade total, mas com divisões suscetíveis de uso independente vai ser alvo de cobrança de CEAL?*
 - **Sim, desde que o destino seja habitacional.**



- *A CEAL refere que estão isentas as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano. Isto não esvazia a isenção de eficácia visto que somente muito raramente um apartamento ou EH em AL pode ser classificado como habitação própria e permanente?*
 - **Não, pois temos de atender ao facto de, com as alterações introduzidas pela nova Lei, quem tem habitação própria permanente, pode registar um estabelecimento de AL por períodos sazonais, não superiores a 120 dias, seja na modalidade apartamento, quartos ou estabelecimento de hospedagem.**



- *Uma unidade de Alojamento Local registada hoje, vai ser alvo de revisão da licença em 2028 ou apenas terá a sua licença revista em 2030, tal como irá acontecer com as unidades registadas anteriormente à data em vigor da legislação?*
 - **Uma unidade de Alojamento Local que seja registada hoje, após a entrada em vigor da Lei, vai ser alvo de licença em 2028, ou seja, 5 anos depois. Apenas os registos anteriores à entrada em vigor da Lei é que serão reapreciados em 2030.**



- *A legislação fala na necessidade de apresentação no espaço de 2 meses após a entrada em vigor da legislação (7 de Outubro de 2023), de declaração contributiva, de manutenção da atividade de exploração, comunicando efetividade de exercício na plataforma RNAL. De que declaração contributiva exatamente estamos a falar?*
 - **Declaração da efetividade de exercício** na plataforma RNAL – Registos Nacional de Alojamento Local, acessível através do Balcão Único Eletrónico, o que deverá ocorrer através da apresentação de declaração contributiva, de manutenção da atividade de exploração. **Declaração da entrega de IRC ou IRS e respetiva nota de liquidação e comprovativo de pagamento.**

Obrigado!

Clélia Brás | Sócia | clelia.bras@pra.pt

André Gomes | Associado Principal | andre.gomes@pra.pt

Raquel Rolo | Associada | raquel.rollo@pra.pt

ÉVORA

evora@pra.pt

T +351 266 096 600 F +351 266 096 601

FARO

faro@pra.pt

T +351 289 100 233 F +351 289 094 400

FUNCHAL

funchal@pra.pt

T +351 291 204 300 F +351 291 204 309

LEIRIA

leiria@pra.pt

T +351 244 095 615 F +351 213 882 635

LISBOA

lisboa@pra.pt

T +351 213 714 940 F +351 213 882 635

PONTA DELGADA

pdelgada@pra.pt

T +351 296 288 352 F +351 296 288 352

PORTO

porto@pra.pt

T +351 223 715 485 F +351 223 723 285





Raposo, Sá Miranda
& Associados
Sociedade de Advogados, SP, RL

Évora | Faro | Funchal | Leiria | Lisboa | Ponta Delgada | Porto

www.pra.pt