

Mais Habitação

ALOJAMENTO LOCAL

O pacote legislativo denominado “Mais Habitação” aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, veio alterar o Regime Jurídico de Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, do seguinte modo:



Carolina Cardoso Alves
ASSOCIADA COORDENADORA



João Batista Pereira
ASSOCIADO COORDENADOR

Autorização do condomínio para a instalação de estabelecimentos de alojamento local (“AL”) em frações autónomas:

- A instalação de estabelecimentos de AL em frações autónomas de edifícios habitacionais constituídos em propriedade horizontal fica dependente de decisão prévia do condomínio a autorizar esse uso, decisão que tem de ser tomada nos termos das decisões para alteração do título constitutivo da propriedade horizontal. Ficando assim esclarecido que a atividade de AL não cabe no uso habitacional.
- No caso de a atividade de AL ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por deliberação de pelo menos 2/3 da permissão do edifício, pode opor-se ao exercício da atividade de AL na referida fração, salvo se a atividade se encontrar autorizada no título constitutivo ou se houver deliberação da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para esse fim.

Alterações à comunicação prévia

- Da comunicação prévia com prazo tem de constar o período de sazonalidade, sempre que se trate de habitação própria e permanente utilizada para AL por período não superior a 120 dias.
- A comunicação prévia com prazo tem de passar a ser instruída com a ata da assembleia de condóminos que autoriza a instalação de hostels e/ou de estabelecimentos de AL em frações autónomas de prédios habitacionais.

Intransmissibilidade do registo

- O número de registo do estabelecimento de AL é pessoal e intransmissível (por referência a todos os estabelecidos e não apenas aos localizados nas áreas de contenção), mesmo que seja da titularidade de uma pessoa coletiva e, por conseguinte, o título de abertura

ao público caduca em caso de transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem. Regras que, contudo, não se aplicam em caso de sucessão.

Cancelamento do registo e fiscalização

- O cancelamento do registo produz efeitos 60 dias após o envio da deliberação da assembleia de condóminos ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente e implica a imediata cessação da exploração do estabelecimento.
- A fiscalização já não cabe apenas à Câmara Municipal e à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE), cabendo agora também à junta de freguesia, ainda que a competência para instruir os processos e aplicar coimas e sanções acessórias continue a ser apenas das duas primeiras.

E veio aditar o seguinte:

Duração

- O registo de estabelecimento de AL tem a duração de cinco anos, renovável por iguais períodos, sendo que as renovações do registo carecem de deliberação expressa da Câmara Municipal territorialmente competente.

Suspensão da emissão de novos registos

- A emissão de novos registos de estabelecimento de AL 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.
- Os municípios definem, expressamente, nas respetivas Cartas Municipais de Habitação o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território, que permita o termo da suspensão, sem prejuízo da identificação das regras e dos limites da utilização de frações habitacionais para AL. Não obstante, a suspensão mantém-se na totalidade ou parte da área do município em que tenha sido declarada a situação de carência habitacional. Não se aplicando a suspensão nem aos imóveis integrados no fundo Revive Natureza nem às Regiões Autónomas.

Reapreciação

- Os registos de AL emitidos à data da entrada em vigor da presente lei são reapreciados durante o ano de 2030 e a partir da reapreciação são renováveis por 5 anos.
- Os estabelecimentos de AL 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, apenas serão reapreciados após a amortização integral inicialmente contratada.

Caducidade de registos inativos

- No prazo de dois meses a contar da data de entrada em vigor da lei, os titulares do registo de AL 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.
- O incumprimento da obrigação prevista no ponto anterior implica o cancelamento dos respetivos registos, por decisão do presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.
- Não ficam abrangidos por esta obrigação os estabelecimentos de AL em habitação própria e permanente, desde que essa exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

Paralelamente, o pacote legislativo denominado “Mais Habitação” criou ainda medidas fiscais de desincentivo ao AL, que são as seguintes:

Aspetos fiscais

- É agravado o IMI dos imóveis alocados a AL – independentemente da sua idade real, estes imóveis serão tributados como se fossem novos para efeitos de imposto municipal sobre imóveis (IMI).
- É criada uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local (CEAL).
- A CEAL afetar-se-á sobretudo os alojamentos locais em áreas de maior pressão urbanística e/ou em que o valor médio das rendas do arrendamento tenha aumentado mais desde 2015.
- São sujeitos passivos da CEAL os titulares da exploração dos estabelecimentos de AL, sendo os proprietários que não sejam titulares da exploração subsidiariamente responsáveis (serão chamados a pagar se a Administração Tributária não puder cobrar aos titulares da exploração).
- A CEAL incide sobre a afetação a AL de frações autónomas habitacionais e de partes/divisões suscetíveis de utilização independente para uso habitacional, a 31 de dezembro de cada ano civil.
- A taxa da CEAL é de 15% e incide sobre uma base tributária cujas regras de apuramento não são claras e dependem de indicadores estatísticos que ainda não são conhecidos – em abstrato, a taxa de 15% aplicar-se-á sobre a matéria que resulta da aplicação dos seguintes coeficientes:

Coeficiente económico do AL		Coeficiente de pressão urbanística
rendimento médio anual por quarto em AL apurado pelo instituto nacional de estatística (INE) para o ano anterior		variação positiva da renda de referência por m ² entre 2015 e o ano anterior ao da tributação na zona do AL
<i>sobre</i>	+	<i>sobre</i>
a área bruta mínima de um fogo habitacional T1		variação positiva da renda de referência por m ² entre 2015 e o ano anterior ao da tributação na zona de variação mais elevada a nível nacional