



SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP,RL
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA
& ASSOCIADOS



Nº22/18

NEWSLETTER

O NOVO REGIME DO
ALOJAMENTO LOCAL

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact contact@rfflawyers.com.

*

This Information is sent in compliance with articles 22 and 23 of Decree-Law no. 7/2004, of 7 January, regarding unsolicited e-mails. If you wish to be removed from our mailing list and avoid similar future communications, please send an email with "Remove" to the email address newsletter@rffadvogados.com.

Legal 500 – Band 1 Tax "Portuguese Law Firm" and Band 1 Tax "RFF Leading Individual" 2013/2014/2015/2016
Chambers & Partners – Band 1 "RFF Leading Individual" 2013/2014/2015/2016
International Tax Review – "Best European Newcomer" (shortlisted) 2013 / "Tax Firm of the Year" (shortlisted) 2014/
"Tax Controversy Leaders" 2014/2015 / "Indirect Tax Leaders 2015" / "Women in Tax Leaders Guide 2015" / "European
Best Newcomer" 2016/ "Portugal Tax Firm of the Year" (shortlisted) 2017/"European tax Disputes of the Year"
(shortlisted) 2017/ "European Indirect Tax Firm of the Year" (shortlisted) 2017
Best Lawyers – "RFF Tax Lawyer of the Year" 2014 / "Recommended Lawyers" 2015/2016
Who's Who Legal – "RFF Corporate Tax Adviser of the Year" 2013/2015 / "Corporate Tax – Controversy" 2016 /
"Corporate Tax section of WWL - Thought Leaders" 2017
IBFD – Tax Correspondent Angola, Mozambique and East-Timor 2013/2014/2015/2016



www.rfflawyers.com
Praça Marquês de Pombal, 16 – 5th (Reception)/6th
1250-163 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244
contact@rfflawyers.com



ENQUADRAMENTO

De acordo com dados de Setembro deste ano, o Alojamento Local (AL) ocupa, neste momento, 34% dos imóveis localizados no certo de Lisboa, com particular incidência nos bairros históricos. Encontravam-se registadas, em Agosto deste ano, no Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL), gerido pelo Turismo de Portugal, 73.489 unidades de AL, concentrando-se 80% destas unidades nos distritos de Faro, Lisboa e Porto.

A dinâmica deste tipo de exploração de imóveis, sustentada por uma grande procura e oferta, veio criar a necessidade de adaptar o regime jurídico ao mercado existente e a algumas reivindicações da população.

SUMÁRIO

No dia 22 de Agosto deste ano foi publicada a Lei n.º 62/2018, que procede à alteração do regime legal aplicável ao Alojamento Local (AL), entrando em vigor

a 21 de Outubro, sendo ainda previsto um regime transitório relativamente a algumas das alterações em curso.

OS PODERES REFORÇADOS DAS AUTARQUIAS

Entre as alterações agora concretizadas é particularmente relevante a atribuição de poderes reforçados às autarquias locais na concessão e fiscalização dos estabelecimentos de AL.

Reflexo deste reforço de poderes é a alteração do regime de acesso à actividade, passando da anterior mera comunicação prévia à comunicação prévia com prazo à autarquia (devendo o requerimento de pedido de licenciamento ser dirigido ao presidente da câmara municipal competente), passando agora a existir um prazo para a atribuição do registo, de 10 dias. Em tal prazo poderão as câmaras municipais opor-se ao registo se (i) o pedido estiver deficientemente formulado, (ii) o alojamento violar as áreas de contenção (agora também criadas) ou

(iii) falte autorização de utilização adequada do edifício.

As câmaras poderão ainda cancelar o registo de estabelecimentos existentes, após audiência prévia do titular do AL, se os condóminos se opuserem ao AL ou se forem desrespeitados outros requisitos do AL, como a capacidade, segurança, exploração e publicidade, por exemplo, ou se forem detectadas desconformidades em relação à informação ou ao documento constante do registo.

As Câmaras Municipais passam agora a poder fiscalizar os AL, competência até agora reservada à ASAE – podendo, inclusive, decidir a interdição temporária de estabelecimentos de AL.

AS ZONAS DE CONTENÇÃO

Foi ainda criada a possibilidade de as autarquias poderem definir, por meio de regulamento e com deliberação fundamentada, dentro dos respectivos municípios, quotas para a concessão de licenças para exploração de imóveis no

regime de AL - criação de zonas de contenção - procurando-se controlar, assim, a proporção de imóveis disponíveis para habitação.

As zonas de contenção serão reavaliadas a cada dois anos e a instalação de qualquer AL nas mesmas dependerá de autorização camarária expressa para o efeito.

A consequência directa desta novidade tem sido um acréscimo excepcional de pedidos de licenciamento, procurando os investidores assegurar o registo das respectivas unidades antes da definição de tais limites.

De acordo com as informações disponibilizadas pela autarquia, de forma informal, em Lisboa serão zonas de contenção Alfama, Mouraria e Castelo, não devendo ser permitido o registo de novas unidades de AL nestas zonas após a entrada em vigor do novo regime.

É instituído também um número máximo de sete estabelecimentos de AL por

proprietário nas referidas áreas de contenção, sendo que os que já tenham mais estabelecimentos ficarão impedidos de fazer novos pedidos de AL.

OS LIMITES À TRANSMISSIBILIDADE DE ESTABELECIMENTOS DE AL

Foram ainda instituídas limitações à transmissibilidade dos estabelecimentos de AL nos perímetros de contenção, sendo as licenças pessoais e intransmissíveis, excepto no caso de sucessão. Assim, a licença caducará automaticamente se forem alterados os titulares dos registos do arrendamento, se a exploração cessar ou se mais de 50% do capital da sociedade que explora o AL for transmitido.

A imposição destes limites tem como objectivo a limitação de situações de fraude na aquisição de estabelecimentos de AL.

OS PODERES DO CONDOMÍNIO

Uma outra novidade prende-se com a necessidade de obter, por parte dos demais moradores de edifícios que se encontrem em propriedade horizontal, autorização para a instalação de estabelecimentos de AL, a ser dada pela assembleia de condóminos. Esta assembleia, por decisão dos condóminos que representem mais de metade da permissão do prédio, devidamente fundamentada - em particular com base na prática de actos que perturbem a normal utilização do edifício, causem incómodo e afectem o descanso dos demais condóminos, pode ainda opor-se ao exercício da actividade de AL já em curso, devendo dar, para o efeito, conhecimento de tal decisão ao presidente da Câmara Municipal competente. Caso a Câmara competente venha a cancelar o registo em virtude de decisão dos condóminos, este cancelamento terá a duração máxima de um ano.

O condomínio pode ainda impor ao titular do AL o pagamento de uma contribuição adicional de condomínio, destinada a suportar despesas resultantes da utilização acrescida das partes comuns do edifício em resultado da actividade de AL. Essa contribuição não pode, porém, ser superior a 30 % do valor anual da quota respectiva e a aplicação desta alteração não será imediata – tendo sido previsto um prazo de dois anos para adaptação.

OUTRAS ALTERAÇÕES RELEVANTES

É ainda criada uma nova modalidade de AL, a explorar em quartos dentro do imóvel do locador, sendo que cada imóvel estará limitado a um máximo de 3 quartos neste regime.

Outra novidade é a obrigatoriedade da entidade que explora o AL ser titular de seguro de responsabilidade civil - seguro multirrisco de responsabilidade civil que cubra riscos de incêndio e danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros – de notar que a

Lei prevê um período transitório de dois anos, até que esta obrigação seja totalmente implementada.

Por último, passa a ser também obrigatória a existência de um Livro de Informações (em Português, Inglês e duas outras línguas), do qual constem as regras de funcionamento do estabelecimento (incluindo eletrodomésticos), recolha e seleção de resíduos urbanos, seja feita a sensibilização para evitar ruído e perturbações da tranquilidade e descanso dos vizinhos, do qual é ainda obrigatório constar o contacto telefónico do responsável pela exploração, sendo que este livro deverá ser disponibilizado a hóspedes e ao condomínio.

COMENTÁRIOS FINAIS

Em suma, o novo regime do AL ajusta o quadro legal aplicável à realidade existente, dando mais poderes às autarquias, sendo notória a vertente político-social das alterações agora em vigor. Com efeito, por um lado, foi dada voz aos condomínios, passando estes



agora a ter um papel relevante no exercício da actividade de AL, e, por outro, pretende-se combater a desertificação dos centros urbanos, procurando-se homogeneizar o AL e as casas para habitação, uma das mais sonantes reivindicações das populações urbanas.

Adicionalmente, importa notar que a POE 2019 prevê uma autorização legislativa relativa a IRS na afectação de imóveis à actividade de AL exercida, postergando a tributação das mais-valias para o momento da alienação do imóvel.

Nesse sentido, mantém-se a tendência de desonerar a tributação da afectação de imóveis à AL em categoria F (rendimentos prediais) iniciada em 2018.

Lisboa, 19 de Outubro de 2018

Rogério M. Fernandes Ferreira

Susana Enes

Manuel Abrunhosa

Francisco Herculano

Filipa Gomes Teixeira