



# TMA & A NEWS

9 de Novembro de 2023

## MAIS HABITAÇÃO

### Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro – Alterações ao regime do alojamento local

No passado dia 6 de Outubro, foi publicada a **Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro**, que **estabelece medidas com o objectivo de garantir mais habitação**. Dada a extensão do documento, e das áreas temáticas a que se reporta, a presente TMA News é dedicada às alterações legislativas que se referem a/com maior impacto em sede de **alojamento local**, que elencamos de seguida.

A primeira alteração a destacar é o aditamento ao artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, cujo n.º 4 determina que *“Sempre que o estabelecimento de alojamento local seja registado em fracção autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação, deve o registo ser precedido de decisão do condomínio para uso diverso de exercício da actividade de alojamento local.”* Também nos termos da presente alteração, o **número de registo de estabelecimento de alojamento local**, independentemente da respectiva modalidade, é pessoal e intransmissível, excepto em caso de sucessão. Por outro lado, o **título de abertura ao público** passa a caducar em caso de transmissão de qualquer parte do capital social

da pessoa colectiva titular do registo excepto, também aqui, em caso de sucessão.

A **oposição da assembleia de condóminos ao exercício da actividade de alojamento local** numa fracção autónoma de edifício ou parte de prédio urbano susceptível de utilização independente tem, agora, novas regras. Em primeiro lugar, a maioria exigida para este efeito é de pelo menos dois terços da permissão do edifício; depois deixa de ser necessário fundamentar a decisão. Para efeitos do cancelamento do registo, a assembleia deve dar conhecimento da sua decisão ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, produzindo efeitos no prazo de 60 dias após o envio da deliberação. Esta decisão não é, contudo, possível nestes termos caso o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fracção para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar essa utilização.

Damos ainda nota de que a cessação de exploração decorrente daquela deliberação, deixou de estar sujeita ao limite temporal máximo de um ano para que o imóvel volte a poder ser explorado como alojamento local.





# T M A & A N E W S

## MAIS HABITAÇÃO

### Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro – Alterações ao regime do alojamento local

Agora, tal decisão vigora até que haja deliberação do condomínio em sentido contrário. Muito relevante parece-nos também ser o **estabelecimento de um limite temporal de cinco anos ao registo** de estabelecimento de alojamento local, renovável por iguais períodos. A renovação carece de deliberação expressa da Câmara Municipal territorialmente competente.

Também merece, naturalmente, destaque a **(i) suspensão, (ii) em todo o território nacional, (iii) de novos registos de estabelecimento de alojamento local, (iv) nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fracção autónoma de edifício, (v) com excepção dos territórios do interior identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017 de 13 de Julho, dos imóveis integrados no Fundo Revive Natureza e das Regiões Autónomas.**

Já os **registos emitidos à data de entrada em vigor desta lei**, são reapreciados durante o ano de 2030, excepção feita aos estabelecimentos que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16.02.2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31.12.2029.

Os **registos inactivos**, com excepção da exploração de unidades de alojamento local em

habitação própria e permanente que não ultrapasse 120 dias por ano, são cancelados por decisão do Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente. Para evitar essa consequência, os titulares do registo de alojamento local são obrigados, no prazo de dois meses a contar da data de entrada em vigor da presente lei, a fazer prova da manutenção da actividade de exploração, mediante apresentação, no Registo Nacional de Alojamento Local, de declaração contributiva. No âmbito da fiscalização do cumprimento do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, a Junta de Freguesia territorialmente competente passa agora a ter esses poderes, tal como a ASAE e a Câmara Municipal territorialmente competente. Finalmente, foi, por via deste diploma, criada uma **contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fracção autónoma de edifício em alojamento local**, vulgo CEAL.

A CEAL incide sobre os titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, prevendo-se, contudo, a responsabilidade subsidiária pelo pagamento da CEAL para os proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração de alojamento local.





# T M A & A N E W S

## MAIS HABITAÇÃO

### Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro – Alterações ao regime do alojamento local

A CEAL incide sobre a afectação de imóveis habitacionais a alojamento local, a 31 de Dezembro de cada ano, considerando-se:

- a) Imóveis habitacionais as suas fracções autónomas e as partes ou divisões de prédios urbanos susceptíveis de utilização independente de natureza habitacional, nos termos do n.º 2 do artigo 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- b) Afectos ao alojamento local os imóveis habitacionais que integrem uma licença de alojamento válida.

Excluem-se desta incidência objectiva os imóveis (i) localizados nos territórios do interior identificados em Portaria, bem como os imóveis (ii) localizados em freguesias que preencham cumulativamente os critérios seguintes:

- a) Sejam abrangidas por Carta Municipal de Habitação em vigor que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município, aprovada ao abrigo do n.º 2 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de Setembro;
- b) Integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional, ao abrigo do n.º 5 do artigo

22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de Setembro e;

- c) Não tenham qualquer parte do seu território como zona de pressão urbanística, definida nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Estão isentos da CEAL os seguintes imóveis:

- a) Imóveis habitacionais que não constituam fracções autónomas nem partes ou divisões susceptíveis de utilização independente;
- b) Unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

A base tributável deste novo imposto é constituída pela aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais sobre a qual incide a CEAL. Dito de outra forma:

#### CeAL x Cpu x ABP

Onde:

**CeAL** = Coeficiente económico do alojamento local, o qual é obtido através do coeficiente entre:





# T M A & A N E W S

## MAIS HABITAÇÃO

### Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro – Alterações ao regime do alojamento local

- i. O rendimento médio anual por quarto disponível em alojamento local apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., relativamente ao ano anterior ao facto tributário, e;
- ii. A área bruta mínima de um fogo habitacional de tipologia T1, nos termos previstos no artigo 67.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382/1951, de 7 de Agosto.

**Cpu** = coeficiente de pressão urbanística, o qual é calculado, para cada zona, através do quociente entre:

- i. A variação positiva da renda de referência por m<sup>2</sup>, na zona do estabelecimento de alojamento local, entre 2015 e o ano anterior ao facto tributário, e;
- ii. A variação positiva da renda de referência por m<sup>2</sup>, apurada nos termos da alínea anterior, na zona em que tal variação seja mais elevada a nível nacional.

Os coeficientes acima referidos, relativos ao ano de 2023, serão publicados no prazo de 60 dias após a publicação da lei aqui em análise e, relativamente aos anos subsequentes, serão publicados anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças. À base de incidência assim apurada, será aplicável uma taxa de 15%, cabendo ao sujeito passivo declarar à Autoridade Tributária e Aduaneira, até 20 de Junho do ano seguinte ao ano do facto tributário, por transmissão electrónica de dados. A data-limite para pagamento do imposto é 25 de Junho do ano seguinte ao ano do facto tributário.

Prevê-se ainda a proibição de dedutibilidade ao lucro tributável em IRC, mesmo quando contabilizada como gasto do período de tributação. Por fim, a CEAL contém uma norma transitória que, relativa ao imposto a liquidar em 2024, relativamente a 31 de Dezembro de 2023, sendo considerados, para efeitos da definição do rendimento médio anual por quarto disponível em alojamento local apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P., não os dados correspondentes ao ano de 2023, mas sim os de 2019.







# T M A & A N E W S

## MAIS HABITAÇÃO

### Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro – Alterações ao regime do alojamento local

A presente lei entrou em vigor no dia 7 de Outubro, tendo sido estabelecido nos termos do artigo 54.º da mesma, regras específicas quanto à respectiva produção de efeitos, para cuja leitura se remete.

#### Notas:

- Esta informação foi produzida em colaboração com o Dr. Bruno Botelho Antunes, Advogado, com sólida experiência em Direito Fiscal, e sócio da BARV – Sociedade de Advogados, SP, RL.
- O presente resumo não dispensa a consulta do texto integral e não constitui aconselhamento jurídico.
- Para consulta integral do diploma, aceda a <https://dre.pt/>.

#### Autores:

**Francisco Tomás Catarro**, Advogado  
Associado da TMA – Sociedade de Advogados,  
SP, RL.

**Bruno Botelho Antunes**, Advogado, Sócio da  
BARV – Sociedade de Advogados, SP, RL.

