

# NEWSLETTER

OUTUBRO, 2023

## ALOJAMENTO LOCAL

No âmbito do Programa Mais Habitação, em vigor desde 7 de outubro, foram introduzidas significativas alterações em matéria de Alojamento Local. - O que muda?

### Vão ser emitidos novos registos de AL?

Encontra-se suspensa a emissão de novos registos de Alojamento Local em território nacional, com exceção do interior do país e das Regiões Autónomas.

### As licenças de AL já emitidos à data da entrada em vigor da Lei 56/2023, de 6 de outubro, vão-se manter em vigor?

No prazo de dois meses a contar da entrada em vigor da presente lei, 7 de dezembro, os titulares de registo de Alojamento Local ficam



obrigados a comprovar, através da entrega de declaração de rendimentos, que se encontram a explorar de forma contínua o seu Estabelecimento de Alojamento Local, sob pena de cancelamento do registo. Esta disposição não se aplica à exploração de unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que essa exploração não ultrapasse os referidos 120 dias por ano.



### Os novos registos de AL vão ter duração limitada?

Os registos de Alojamento Local passam a ter uma duração de cinco anos, renovável após deliberação da câmara municipal territorialmente competente pelo mesmo período.

Avenida da República, nº50 7ºA | 1050-196 Lisboa | geral@dlas.pt

DINIS  
LUCAS  
&  
ALMEIDA  
SANTOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS SP, RL  
BOUTIQUE LAW FIRM

---

## As licenças de AL já emitidas à data da entrada em vigor da Lei 56/2023, de 6 de outubro vão passar a ter prazo?

Sem prejuízo da necessidade de comprovar que o estabelecimento de Alojamento Local não se encontra inativo, todas as licenças atualmente em vigor se mantêm válidas até 31.12.2030, sendo nessa data reapreciadas pelos municípios, que podem renovar as licenças por períodos de cinco anos.

No entanto, este prazo não se aplica a quem recorreu a crédito habitação para comprar uma casa para a atividade de Alojamento Local (contratos celebrados até 16 de fevereiro de 2023), pois a licença apenas caducará na data em que o respetivo empréstimo foi amortizado na íntegra.



## É possível transmitir o número de registo do AL?

O número de registo do Alojamento Local é pessoal e intransmissível em todos os tipos de estabelecimento. Caso o respetivo titular seja uma pessoa coletiva, o registo caduca quando ocorra qualquer transmissão do capital social, independentemente da percentagem, exceto em caso de sucessão.

## Qual a intervenção do condomínio na emissão de novas licenças de AL?

Exige-se agora deliberação unânime do condomínio a autorizar utilização diferente da estabelecida no título constitutivo da Propriedade Horizontal para qualquer fração, pelo que os registos de estabelecimentos de Alojamento Local efetuados após a entrada em vigor da Lei 56/2023, de 6 de outubro, que incidam sobre frações autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal destinadas, no título constitutivo, a habitação, passam a estar condicionados à autorização prévia do condomínio para uso diverso. Esta decisão do condomínio é tomada por unanimidade, passando a ser obrigatória a apresentação da respetiva ata da assembleia de condóminos, com a referida autorização, aquando da comunicação prévia.

## O que pode o condomínio fazer relativamente às licenças de AL já emitidas?

Os condóminos podem cancelar os registos já existentes, mediante oposição ao exercício da atividade de alojamento local nos seguintes termos:  
por deliberação de pelo menos dois terços da permilagem do edifício; e  
desde que o título constitutivo não preveja expressamente a

---

OS REGISTOS  
DE ESTABELEC-  
IMENTOS  
DE AL (...)  
PASSAM A  
ESTAR  
CONDICIO-  
NADOS.

---

utilização da fração para fins de alojamento local ou quando tenha havido uma deliberação expressa daquela assembleia a autorizar tal utilização.

Nestes casos e para efeitos de efetivação dos cancelamentos dos registos de Alojamento Local, deve a assembleia de condóminos dar conhecimento da referida deliberação ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente

## **Foi criado algum incentivo à mudança dos imóveis afetos a AL para arrendamento?**

Está prevista uma isenção de Imposto sobre o Rendimento (IRS ou IRC) para os proprietários que deixem de explorar os respetivos imóveis através da modalidade de Alojamento Local até ao final de 2024 e os coloquem no âmbito do arrendamento habitacional.

Esta isenção incide sobre o valor das rendas e vigora até ao final de 2029, sem se aplicar qualquer limite no valor da renda a praticar.

No entanto, apenas são elegíveis para este incentivo os proprietários cujo registo de Alojamento Local seja anterior a 31.12.2022 e desde que o contrato de arrendamento seja celebrado até 31.12.2024.

## **Quais os imóveis sobre que incide a Contribuição Extraordinária para o AL (CEAL)?**

Foi aprovada a contribuição extraordinária sobre frações abrangidas por uma licença válida de alojamento local, ficando de fora os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente, bem como os AL que funcionam em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.





# ESTÁ PREVISTA UMA ISENÇÃO DE IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (IRS OU IRC) PARA OS PROPRIETÁRIOS QUE DEIXEM DE EXPLORAR OS RESPETIVOS IMÓVEIS ATRAVÉS DA MODALIDADE DE ALOJAMENTO LOCAL

## Quem são os sujeitos passivos da CEAL?

Os sujeitos passivos desta contribuição são os titulares dos estabelecimentos de Alojamento Local, sendo os proprietários dos imóveis subsidiariamente responsáveis pelo seu pagamento.

## Como se calcula a CEAL?

A CEAL é calculada através da aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística - ambos a publicar anualmente por portaria - à área bruta privativa do imóvel habitacional sujeito a CEAL. A taxa de imposto aplicável a esta base é de 15%.

