

9 OCTOBRE 2023

## SUJET

LOI "PLUS DE LOGEMENT" (« *MAIS HABITAÇÃO* »)  
***Nouvelles Règles en matière d'hébergement touristique (Alojamento Local)***

## LÉGISLATION PERTINENTE

Loi n° 56/2023, du 6 octobre  
Décret-loi n° 128/2014, du 29 août

## CONTEXTE

La Loi n° 56/2023, publiée au Journal Officiel le 6 octobre dernier, approuve l'ensemble des modifications législatives connues sous le nom de « *Mais Habitação* » (Plus de Logement), qui modifie le Décret-loi n° 128/2014 du 29 août, qui réglemente l'activité de l'hébergement touristique (*Alojamento Local* - AL), ainsi qu'un certain nombre d'autres textes législatifs.

Les modifications du régime de l'AL, entrées en vigueur le 7 octobre, visent à renforcer le contrôle de cette activité et à éviter qu'elle ne se superpose au marché de la location résidentielle, ainsi qu'à réduire le contentieux inhérent à l'exploitation des établissements d'hébergement touristique dans les appartements, en donnant un plus grand contrôle aux copropriétés.

Dans le même ordre d'idées, des restrictions ont été introduites sur la transmissibilité des licences AL, ainsi que sur l'obtention de nouvelles licences, dans le but de remettre les biens sur le marché de la location résidentielle.

Les changements les plus importants apportés au régime AL sont décrits ci-dessous.

## ***SUSPENSION DES NOUVELLES LICENCES***

## ***LICENCES EXISTANTES***

- L'émission de **nouvelles licences AL**, concernant **les appartements et les établissements d'hébergement, intégrés dans la fraction autonome d'un immeuble, est suspendue au niveau national**, à l'exception :
  - a) Des territoires de l'intérieur du pays identifiés dans l'annexe de l'Ordonnance n° 208/2017, du 13 juillet (qui peut être consultée à l'adresse suivante : [>>>](#)).
  - b) Des propriétés incluses dans le *Fundo Revive Natureza*
  - c) Des Régions Autonomes du Portugal
- Les municipalités du Continent seront appelées à définir expressément, dans les chartes municipales du logement, l'équilibre approprié dans l'offre de logements et de logements pour étudiants sur le territoire concerné, qui pourra permettre de mettre fin à la suspension prévue, sans préjudice de l'identification des règles et limites relatives à l'utilisation des unités résidentielles pour l'hébergement touristique.
- Les licences AL déjà existantes au moment de l'entrée en vigueur de la loi **seront réexaminées au cours de l'année 2030** et pourront être renouvelées pour 5 ans de plus avec l'autorisation expresse de la Mairie.
- Exception : Les établissements AL qui constituent une garantie réelle sur des contrats de prêt célébrés avant le 16 février 2023 et qui n'ont pas encore été intégralement remboursés au 31 décembre 2029, et dont le premier réexamen n'interviendra qu'après le remboursement intégral initialement prévu.

## **FRACTIONS AUTONOMES NOUVELLES REGLES D'ENREGISTREMENT**

- Lorsque l'établissement AL est enregistré dans la fraction autonome d'un immeuble sous régime de propriété horizontale qui est destiné, dans son titre constitutif, à **l'habitation**, l'enregistrement doit être précédé d'une **décision de copropriété** – adoptée à l'unanimité.

*Commentaire:* avec cette règle, le législateur s'est aligné sur les conclusions de la Cour Suprême de Justice dans son arrêt uniformisateur du 22 mars 2022 - voir notre article d'opinion à l'adresse suivante: >>>.

- Ainsi, le **procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires** autorisant l'installation est désormais obligatoire pour demander l'enregistrement de ces établissements AL (comme c'était déjà le cas pour les *hostels*).
- Ces nouvelles règles **ne s'appliquent qu'aux enregistrements effectués après l'entrée en vigueur** de la présente loi.

## **ÉTABLISSEMENTS DANS LES RESIDENCES PRINCIPALES**

Dans la communication préalable à la demande d'enregistrement de l'établissement AL, il est désormais exigé d'indiquer la **période saisonnière**, lorsqu'il s'agit d'une résidence principale utilisée à cette fin pour une période n'excédant pas 120 jours.

## **TRANSMISSIBILITÉ DES LICENCES**

- L'intransmissibilité des licences AL comprend désormais tout type d'établissement et en tout point du territoire (auparavant, elle ne concernait que les établissements de type "maison" et "appartement", dans les zones de contention).
- Lorsque le titulaire est une personne morale, la cession de toute partie du capital social entraîne la caducité de la licence, quel que soit le pourcentage de cession (avant, c'était + 50 %).
- La transmissibilité en cas de succession reste une exception à la caducité de la licence.

## **DURÉE DES NOUVELLES LICENCES**

L'enregistrement d'un établissement AL **a désormais une durée de cinq ans** et il ne peut être renouvelé qu'avec l'autorisation expresse de la Mairie.

## ANNULATION DES LICENCES

- Dans les immeubles en propriété horizontale, l'assemblée des copropriétaires peut désormais **s'opposer** à l'exercice de l'activité AL dans une fraction, par délibération d'au moins 2/3 (au lieu de la moitié) des tantièmes de l'immeuble, **sans autre justification**.
- **Excepté** quand *i)* le titre constitutif prévoit expressément l'utilisation de la fraction aux fins de l'AL ou *ii)* il y a eu une délibération expresse de l'assemblée des copropriétaires autorisant l'utilisation de la fraction à cette fin.
- La copropriété n'a plus qu'à informer le Maire de cette décision pour qu'il ordonne l'annulation immédiate de l'enregistrement AL (auparavant, une décision de la Mairie était nécessaire pour annuler l'enregistrement), annulation qui prend effet dans les 60 jours suivant l'envoi de la délibération.
- L'annulation de l'enregistrement AL par la copropriété détermine la cessation de l'exploitation de l'établissement **jusqu'à ce que l'assemblée de copropriété en décide autrement, le cas échéant** (auparavant, la durée maximale était d'un an).
- Le droit à une audition préalable après l'annulation de l'enregistrement AL a été retiré, c'est-à-dire que l'annulation de l'enregistrement détermine l'arrêt immédiat de l'établissement.

## CADUCITE DES ETABLISSEMENTS INACTIFS

- Dans un délai de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, les titulaires de licences AL sont tenus de prouver le **maintien de l'activité d'exploitation**, en présentant une déclaration de contribution et en communiquant l'exercice effectif sur la plateforme RNAL - *Registo Nacional de Alojamento Local*, à travers le *Balcão Único Eletrónico* prévu à l'article 6 du Décret-Loi n° 92/2010, du 26 juillet.
- Le non-respect des dispositions du paragraphe précédent entraîne l'annulation des enregistrements respectifs, par décision du Maire de la municipalité territorialement compétente.

## CONTRÔLE

- Cette obligation ne s'applique pas au fonctionnement des unités d'hébergement touristique dans une résidence principale, pour autant que cette exploitation ne dépasse pas 120 jours par an.

La *Junta de Freguesia* est désormais également responsable du contrôle du respect des normes en la matière, en collaboration avec l'ASAE et la Mairie qui conservent la compétence exclusive pour instruire les procédures respectives et pour imposer les amendes et les sanctions accessoires.

## REGLES DE FONCTIONNEMENT DE L'ETABLISSEMENT

- L'assemblée des propriétaires peut décider, par une résolution approuvée à la majorité des voix représentant le capital investi, que les établissements AL disposent d'un numéro de téléphone d'urgence permanent, qui doit être mis à la disposition des autres propriétaires.
- Les titulaires d'établissements AL installés dans des fractions autonomes d'un immeuble constitué en propriété horizontale doivent apposer à l'intérieur de leurs établissements, en un lieu bien visible, des panneaux indiquant les horaires prévus par le Règlement Général sur le Bruit, approuvé par le Décret-loi n° 9/2007 du 17 janvier.

## CONTRIBUTION EXTRAORDINAIRE

- Une **contribution extraordinaire** a été créée pour les appartements et les établissements d'hébergement qui font partie d'une fraction autonome d'un immeuble (voir notre Note d'information sur les aspects fiscaux du *Mais Habitação*).
- Sont exemptés de cette contribution extraordinaire :
  - a) les immeubles d'habitation qui ne constituent pas des fractions, parties ou divisions autonomes pouvant être utilisées indépendamment ;
  - b) des unités d'hébergement touristique dans des résidences principales, à condition que l'exploitation n'excède pas 120 jours par an.

## TRANSFERT DE PROPRIETES DE L'AL VERS LA LOCATION

- **Sont exonérés de l'impôt sur le revenu (IRS et IRC)** les revenus fonciers provenant de contrats de location pour la

résidence principale du locataire, pour autant que toutes les conditions suivantes soient remplies :

- a) Les revenus proviennent du **transfert pour de la location longue durée**, pour la résidence principale du locataire, de biens immobiliers utilisés pour l'exploitation d'établissements AL ;
  - b) L'établissement AL a été enregistré et utilisé à cette fin avant le 31 décembre 2022 ;
  - c) Le contrat de location est signé et enregistré sur le Portail des Finances avant le 31 décembre 2024.
- L'exonération s'applique aux revenus fonciers obtenus jusqu'au 31 décembre 2029.

Au cours des prochains jours et des prochaines semaines, nous publierons des Notes Informatives sur les questions les plus importantes du paquet législatif *Mais Habitação*.