

9 DE OUTUBRO DE 2023

TEMA

LEI “MAIS HABITAÇÃO”
Novas Regras do Alojamento Local

DIPLOMAS LEGAIS RELEVANTES

Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro
Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

CONTEXTO

Foi publicada em Diário da República, no passado dia 6 de outubro a Lei n.º 56/2023, que aprova o pacote de alterações legislativas denominado por “Mais Habitação” que vem alterar, além de uma série de outros diplomas legais, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que regulamenta a actividade de alojamento local (AL).

As alterações ao regime do AL, que entraram em vigor a 7 de outubro, visam reforçar o controlo sobre esta atividade e evitar a sua sobreposição ao mercado de arrendamento habitacional, bem como diminuir a litigiosidade inerente à exploração de estabelecimentos de alojamento local em fracções autónomas, ao atribuir maior controlo aos condomínios.

No mesmo sentido, foram introduzidas restrições ao nível da transmissibilidade das licenças de AL, bem como ao nível dos novos registos, com o intuito de devolver imóveis ao mercado do arrendamento habitacional.

Abaixo descrevem-se as alterações mais relevantes introduzidas no regime do AL.

SUSPENSÃO DE NOVAS LICENÇAS

- 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:**
 - a) Dos territórios do interior identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho (que pode ser consultada no [link: >>>](#)).
 - b) Dos imóveis integrados no Fundo Revive Natureza
 - c) Das Regiões Autónomas

LICENÇAS JÁ EXISTENTES

- Os municípios do Continente vão ser chamados a definir, expressamente, nas respetivas cartas municipais de habitação, o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território, que possa permitir o termo da suspensão prevista, sem prejuízo da identificação das regras e dos limites da utilização de frações habitacionais para alojamento local.
- Os registos de AL já existentes à data da entrada em vigor da presente lei **serão reapreciados durante o ano de 2030**, podendo ser renovados por mais 5 anos com autorização expressa da Câmara Municipal.
- Exceção: 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, e cuja primeira reapreciação só terá lugar após a amortização integral inicialmente contratada.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS NOVAS REGRAS DE REGISTO

- Sempre que o estabelecimento de AL seja registado em fração 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** – tomada por unanimidade.

Comentário: com esta norma, o legislador alinou-se com as conclusões do Supremo Tribunal de Justiça no seu acórdão uniformizador de 22 de março de 2022 – ver o nosso artigo de opinião no link: >>>.

- Assim, a **ata da assembleia de condóminos** autorizando a instalação passa a ser exigida para instruir o registo destes estabelecimentos de AL (como já era o caso dos *hostels*).
- Estas novas regras **apenas se aplicam aos registos efetuados após a entrada em vigor** da presente Lei.

ESTABELECEMENTOS EM HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE

Na comunicação prévia para pedir o registo do estabelecimento AL, passa a ser exigido a indicação do **período de sazonalidade**, sempre que se trate de habitação própria e permanente utilizada para este fim por período não superior a 120 dias.

TRANSMISSIBILIDADE DAS LICENÇAS

- A intransmissibilidade das licenças AL passa a incluir qualquer modalidade de estabelecimento e em qualquer parte do território (antes era apenas para as modalidades «moradia» e «apartamento», em áreas de contenção).
- Quando o titular é uma pessoa coletiva, a caducidade da licença é determinada pela transmissão de qualquer parte do capital social, independentemente da percentagem (antes era + 50%).
- A transmissibilidade em caso de sucessão continua a ser uma exceção à caducidade da licença.

DURAÇÃO DAS NOVAS LICENÇAS

O registo de estabelecimento de AL **passou a ter uma duração de cinco anos**, só podendo ser renovado com autorização expressa da Câmara Municipal.

**CANCELAMENTO DAS
LICENÇAS**

- Nos prédios em propriedade horizontal, a assembleia de condóminos passa a poder **opor-se** ao exercício da atividade de AL numa fração, por deliberação de pelo menos 2/3 (em vez de metade) da permissão, **sem que seja fundamentada**.
- **Salvo** quando *i)* o título constitutivo preveja expressamente a utilização da fração para fins de AL ou *ii)* tenha havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim.
- Agora basta o condomínio dar conhecimento desta deliberação ao Presidente da Câmara Municipal para determinar o cancelamento imediato do registo AL (antes era preciso uma decisão da Câmara Municipal para cancelar o registo), cancelamento que produz efeitos no prazo de 60 dias após envio da deliberação.
- O cancelamento do registo AL pelo condomínio determina a cessação da exploração do estabelecimento **até deliberação em contrário da assembleia de condóminos** (antes tinha um prazo máximo de 1 ano).
- Foi retirado o direito de audiência prévia após o cancelamento do registo AL, ou seja, o cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento.

**CADUCIDADE DOS
ESTABELECIMENTOS
INATIVOS**

- No prazo de dois meses a contar da data de entrada em vigor da presente 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, através do Balcão Único Eletrónico previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho.
- O incumprimento do disposto no número anterior implica o cancelamento dos respetivos registos, por decisão do Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.
- Esta obrigação não é aplicável à exploração de unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que essa exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

FISCALIZAÇÃO

A Junta de Freguesia passou a ter também competência de fiscalização, em conjunto com a ASAE e a Câmara Municipal, mantendo estas a competência exclusiva para instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.

REGRAS DE FUNCIONAMENTO DOS ESTABELECIMENTOS

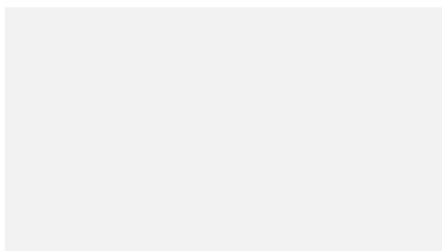
- A assembleia de condóminos pode determinar, por deliberação aprovada por maioria dos votos representativos do capital investido, que os estabelecimentos de AL disponham de um número de contacto telefónico permanente de emergência, o qual deve ser facultado aos demais condóminos.
- Os titulares de estabelecimentos de AL instalados em frações autónomas de edifício constituído em propriedade horizontal devem afixar em local bem visível no interior dos seus estabelecimentos uma sinalética com os horários previstos no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro.

CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA

- É criada uma **contribuição extraordinária** sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em AL (ver a nossa Nota Informativa sobre os aspetos fiscais do Mais Habitação).
- Estão isentos desta contribuição extraordinária:
 - a) os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente;
 - b) as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS DE AL PARA ARRENDAMENTO

- **Ficam isentos de tributação em IRS e IRC** os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:
 - a) Os rendimentos resultem da **transferência para arrendamento**, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de AL;
 - b) O estabelecimento de AL tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022;



- c) A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.
- A isenção é aplicável aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de 2029.

Divulgaremos, ao longo dos próximos dias e semanas, Notas Informativas relativas aos temas mais relevantes do pacote legislativo Mais Habitação.