

ALTERAÇÕES NA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL: O QUE MUDOU A PARTIR DE NOVEMBRO DE 2024

ALL FINANCE MATTERS

Largo das Sete Ruas, 1-B
8800-604 - Tavira

Rua Frederico Lecor, Nº 53 B
8000-247 Faro

E : info@afm.tax

P : +351 281 029 059 | +44 (0) 20 3151 0021

W : www.afm.tax

O setor de Alojamento Local (AL) em Portugal está a passar por mudanças significativas com a introdução de novas regulamentações que entram em vigor a 1 de novembro de 2024.

Estas alterações visam abordar várias questões dentro do setor e fornecer uma estrutura mais organizada para os arrendamentos de curta duração.

Este novo decreto altera algumas das regras que entraram em vigor em outubro de 2023, quando o Pacote de Lei Mais Habitação foi implementado.

Revogação de Medidas Anteriores:

Uma das mudanças mais notáveis é a revogação do Artigo 19 da Lei Mais Habitação, que anteriormente restringia novos registos de AL.

A partir de 1 de novembro de 2024, novos registos de AL serão permitidos em todo o país, exceto em certas Áreas de Contenção. Estas áreas, atualmente implementadas na maioria de Lisboa e no centro de Ericeira, continuarão a ter restrições para novos registos. Sugerimos que qualquer pessoa que pretenda obter uma licença de AL para o seu apartamento aja rapidamente. De facto, este decreto-lei atribui novos poderes aos municípios, o que significa que, caso o município queira restringir os arrendamentos turísticos, poderá fazê-lo e determinar áreas de contenção dentro do concelho.

Transmissibilidade das Licenças de AL:

As novas regulamentações também tornam as licenças de AL transmissíveis em todas as circunstâncias, exceto em Áreas de Contenção, onde as regras municipais podem variar.

Esta alteração oferece maior flexibilidade aos proprietários, permitindo-lhes transferir as suas licenças de AL mais facilmente. Assim, passa a ser possível transferir a licença de arrendamento ao vender o seu apartamento ou moradia.

Alterações aos Limites de Operação:

Para ALs implementados em residências principais, o limite anterior de funcionamento de mais de 120 dias foi removido. Isto significa que os proprietários podem agora operar os seus ALs durante todo o ano sem qualquer restrição no número de dias de abertura.

Requisitos para Hostels:

Os hostels continuarão a exigir a aprovação unânime do condomínio para obter uma licença de AL em prédios de propriedade horizontal.

Esta medida garante que todos os residentes num edifício concordem com a operação de um hostel, reduzindo assim potenciais conflitos.

Supervisão Municipal:

O município passa a ter autoridade para se opor ao registo de ALs no prazo de 60 dias (90 dias em Áreas de Contenção). Além disso, os proprietários podem solicitar uma inspeção durante o processo de registo, caso a licença não seja concedida. Este aumento da supervisão visa garantir que todos os ALs cumpram com as regulamentações e normas locais.

Cancelamento de Licenças de AL:

As novas regulamentações também introduzem alterações para o cancelamento de licenças de AL. Se um condomínio votar por maioria (mais de 50% da quota total dos proprietários) para cancelar um AL devido a atos comprovados e repetidos de perturbação, o município poderá cancelar imediatamente a licença. No entanto, o titular da licença tem o direito de se pronunciar pessoalmente, e qualquer cancelamento não pode exceder cinco anos.

Limites de Capacidade e Serviços Adicionais:

A capacidade máxima para ALs registados como Apartamentos ou Estabelecimento de Hospedagem é agora fixada em nove quartos e 27 hóspedes.

Além disso, camas extra ou dobráveis podem ser instaladas, desde que o seu número não exceda 50% das camas "normais".

ALs registados como Estabelecimento de Hospedagem podem também implementar outros serviços, como a oferta de alimentos e bebidas.

Requisitos de Comunicação e Seguro:

A pessoa responsável pelo AL deve comunicar o seu número de telefone e endereço de e-mail à administração do condomínio.

Além disso, o município pode solicitar que o titular da licença de AL apresente

o contrato do seguro apropriado de AL no prazo de três dias.

Áreas de Contenção e Áreas de Crescimento Sustentável:

Os municípios têm autoridade para criar Áreas de Contenção e Áreas de Crescimento Sustentável.

As Áreas de Contenção são definidas como aquelas que têm um excedente de ALs, enquanto as Áreas de Crescimento Sustentável são monitorizadas para evitar um excedente de ALs.

Estas medidas visam equilibrar a oferta de ALs e garantir um crescimento sustentável dentro do setor.

Tributação mantém-se inalterada na operação e venda do imóvel:

Estas novas regulamentações para o Alojamento Local, em vigor a partir de 1 de novembro de 2024, trazem mudanças significativas para o setor, revogando restrições anteriores, mas não alteram a tributação.

Isto significa que a tributação sobre a operação de AL mantém-se a mesma, bem como as regras sobre as mais-valias na venda do imóvel. Caso tenha uma propriedade com uma licença de AL e opere diretamente o negócio (como trabalhador independente), o limite de 3 anos mantém-se. Ou seja, é necessário parar a atividade e aguardar 36 meses antes de vender, para poder reduzir a tributação às regras normais. Se vender com o AL ou dentro de 36 meses após o término da atividade, não será possível deduzir despesas na mais-valia, e o imposto será calculado sobre 95% do ganho.

Dado que esta regra de mais-valias penaliza consideravelmente os proprietários de imóveis com AL, incentivamos os proprietários a planear antecipadamente, reunindo-se connosco antes de colocar o imóvel no mercado. Podem existir oportunidades para reduzir a carga tributária das mais-valias e podemos ajudá-lo a aproveitar estas oportunidades.

ALOJAMENTO LOCAL	ANTERIOR REGIME <i>(até 31 de outubro 2024)</i>	NOVO REGIME <i>(a partir de 1 de novembro 2024)</i>
SUSPENSÃO DE NOVOS REGISTOS	Suspensão de novos registros de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, em todo o território nacional, exceto territórios do interior devidamente identificados.	Eliminado
REAPRECIÇÃO DE REGISTOS	Todos os registos seriam reapreciados em 2030, e teriam uma validade de 5 anos.	Eliminado
RENOVAÇÃO DO REGISTO	Registos de AL válidos por 5 anos, renováveis por igual período e dependentes de deliberação expressa da Câmara Municipal.	Eliminado
CADUCIDADE DE REGISTOS INATIVOS	Para manter a atividade, era necessário comprovar a sua continuidade através da apresentação de uma declaração contributiva. Na ausência dessa prova, o registo seria cancelado.	Eliminado
TRANSMISSIBILIDADE DO REGISTO	Registo de AL pessoal e intransmissível.	Eliminado (Exceto quando estabelecido pela autarquia em áreas de contenção)
CADUCIDADE DE REGISTOS	<p>O título de abertura válido expirava nos seguintes casos:</p> <p>a) Transferência da titularidade do registo, cessação de exploração, arrendamento ou qualquer outra forma de alteração da titularidade da exploração.</p> <p>b) Transferência de qualquer parte do capital social da entidade coletiva titular do registo, independentemente da percentagem.</p>	Eliminado

ALOJAMENTO LOCAL	ANTERIOR REGIME <i>(até 31 de outubro 2024)</i>	NOVO REGIME <i>(a partir de 1 de novembro 2024)</i>
<p align="center">REGISTO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL (uso da fração)</p>	<p>Caso o estabelecimento de AL fosse registado numa fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal destinada a habitação, conforme o título constitutivo, a autorização para o exercício da atividade de alojamento local exigiria uma decisão unânime do condomínio.</p>	<p align="center">Eliminado</p>
<p align="center">CANCELAMENTO DOS REGISTOS</p>	<p>O cancelamento do registo poderia ser determinado pelos seguintes motivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Inconformidade em relação às informações ou documentos apresentados no registo; . Instalação de novo alojamento local em áreas de contenção, em violação das normas estabelecidas; . Incumprimento dos requisitos legalmente definidos. 	<p>Para além dos motivos já previstos no regime anterior, o cancelamento do registo pode agora ser determinado nos seguintes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Ausência de seguro obrigatório válido ou falta de envio do comprovativo da sua contratação; . Prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do edifício, exceto quando o processo seja arquivado mediante a aceitação de compromissos e condições; . Em áreas de contenção, quando existirem contratos de arrendamento para habitação permanente nos dois anos anteriores ao pedido de registo, em violação do regulamento municipal.

ALOJAMENTO LOCAL	ANTERIOR REGIME (até 31 de outubro 2024)	NOVO REGIME (a partir de 1 de novembro 2024)
UTILIZAÇÕES VÁLIDAS E COMPATÍVEIS COM ALOJAMENTO LOCAL	Não especificava	<p>O regulamento municipal deverá definir as utilizações permitidas para a atividade de AL, considerando os seguintes critérios:</p> <p>a) Na modalidade de quartos, apenas é permitido o uso habitacional.</p> <p>b) Nas modalidades de moradia e apartamento, o uso não habitacional poderá ser permitido desde que sejam cumpridos os requisitos estabelecidos pelo Regime Jurídico do Alojamento Local.</p> <p>c) Na modalidade de estabelecimentos de hospedagem, incluindo aqueles designados como "hostels," a câmara municipal poderá autorizar usos distintos do habitacional, conforme a modalidade de alojamento e a capacidade do estabelecimento.</p>
VISTORIAS	Realizadas no prazo de 30 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo	Realizadas no prazo de 90 dias (em área de contenção) ou 60 dias (fora de área de contenção), após a apresentação da comunicação prévia com prazo
ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO	Podia haver oposição ao exercício de AL por deliberação aprovada por maioria de 2/3 da permilagem (exceto quando o próprio uso da fração fosse para a atividade de AL ou existisse deliberação expressa do condomínio a autorizar)	A oposição ao exercício da atividade de AL pode ser feita por deliberação fundamentada, aprovada por mais de metade da permilagem do edifício, com base na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a utilização normal do prédio ou causem incómodos que afetem o descanso dos condóminos.

ALOJAMENTO LOCAL	ANTERIOR REGIME (até 31 de outubro 2024)	NOVO REGIME (a partir de 1 de novembro 2024)
CAPACIDADE MÁXIMA	<p>9 quartos e 30 utentes (com exceção da modalidade "quarto" e "hostel") Cada unidade, se tivesse condições de habitabilidade adequadas, podia comportar, no máximo, duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos</p>	<p>9 quartos e 27 utentes (com exceção da modalidade "quarto" e "hostel") Se tiverem condições adequadas, podem ser instaladas camas convertíveis e/ou suplementares, desde que, no seu conjunto, não ultrapassem 50 % do número de camas fixas</p>
ÁREAS DE CONTENÇÃO	<p>. Estabelecidas por regulamento municipal e reavaliadas, no mínimo, a cada 2 anos.</p> <p>. Os municípios podem impor limites ao número de estabelecimentos de AL, considerando percentagens proporcionais ao número de imóveis destinados a habitação.</p>	<p>Criadas por regulamento municipal e reavaliadas, no mínimo, a cada 3 anos. Os municípios podem determinar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A proibição de novos registos de estabelecimentos de AL em prédios urbanos, frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo. <ul style="list-style-type: none"> • Limites ao número de estabelecimentos de AL, considerando a sua proporção em relação ao número de fogos disponíveis para habitação. • Situações excecionais em que seja permitida a instalação de novos estabelecimentos de AL nessas áreas de contenção. <ul style="list-style-type: none"> • Condições e limites para novos registos de AL, incluindo a duração e as regras de atribuição. • Limitações proporcionais à transmissibilidade dos novos estabelecimentos de AL nas modalidades de moradia e apartamento, sem afetar casos de sucessão, transmissão gratuita da unidade de AL para cônjuge ou unido de facto, descendentes ou ascendentes, e em situações de divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou dissolução da união de facto.

ALOJAMENTO LOCAL	ANTERIOR REGIME (até 31 de outubro 2024)	NOVO REGIME (a partir de 1 de novembro 2024)
ÁREAS DE CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL	Não existiam	<p>São áreas definidas por regulamento municipal onde se justificam medidas especiais de monitorização e acompanhamento. Os municípios podem estabelecer requisitos adicionais para a instalação de AL, incluindo:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) A proibição de novos registos de AL em prédios urbanos, frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo. b) Exigência de que o estado de conservação do imóvel seja médio ou superior. c) Exigência de que o nível de eficiência energética seja igual ou superior à classe D. d) Manutenção de uma determinada proporção ou número mínimo de frações ou partes de prédio destinadas a habitação, nas quais não funcionem estabelecimentos de AL.
REGULAMENTOS MUNICIPAIS PARA AL	Apenas para as áreas de contenção	<p>Todos os municípios podem aprovar um regulamento que regule a atividade de AL em todo o seu território. Nos municípios com mais de 1.000 estabelecimentos de AL registados, a assembleia municipal deve deliberar expressamente sobre a aprovação ou não de um regulamento específico para a atividade de AL.</p>

ALOJAMENTO LOCAL	ANTERIOR REGIME (até 31 de outubro 2024)	NOVO REGIME (a partir de 1 de novembro 2024)
PROVEDOR DO ALOJAMENTO LOCAL	Não existia	<p>Figura de caráter facultativo, criado por regulamento municipal</p> <p>Objetivo: apoiar o município na gestão de diferendos entre os residentes, os titulares de exploração de estabelecimentos de AL e os condóminos ou terceiros contrainteressados</p> <p>Competências:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Apreciar as queixas; b) Emitir recomendações c) Aprovar e fazer implementar guias de boas práticas sobre o funcionamento da atividade
FISCALIZAÇÃO	Juntas de Freguesia tinham poderes de fiscalização	Eliminados os poderes de fiscalização das Juntas de Freguesia
TRIBUTAÇÃO	<p>Caso tenha uma propriedade com uma licença de AL e opere diretamente o negócio (como trabalhador independente), o limite de 3 anos mantém-se. Ou seja, é necessário parar a atividade e aguardar 36 meses antes de vender, para poder reduzir a tributação às regras normais. Se vender com o AL ou dentro de 36 meses após o término da atividade, não será possível deduzir despesas na mais-valia, e o imposto será calculado sobre 95% do ganho.</p>	<p>Não há alterações fiscais. Isso significa que a tributação da sua operação de AL permanece a mesma, assim como as regras do CGT sobre a venda da propriedade.</p>



afm
all finance **m**atters

For any questions or assistance with local lodging for businesses, our experienced team is here to help you navigate every step. Reach out to us at info@afm.tax or call +351 281 029 059

"YOU MUST PAY TAXES, BUT THERE'S NO LAW THAT SAYS YOU NEED TO LEAVE A TIP."