

**NOVAS
REGULAMENTAÇÕES
DO ALOJAMENTO
LOCAL (AL)
EM VIGOR A PARTIR DE 1
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.



afm
all finance **m**atters

Para conselhos personalizados e para garantir a conformidade com as regulamentações fiscais, entre em contato com a AFM através do email **info@afm.tax** ou visite **www.afm.tax**.

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