



INFOALERTA 64.23

Data	20 de outubro de 2023
Assunto:	Alojamento Local – Alterações à validade do registo

Caras e Caros Associados,

Foi publicada a Lei n.º 56/2023, que cria várias medidas a nível habitacional, introduz alterações no Regime Jurídico dos Estabelecimentos de Alojamento Local (AL) e estabelece uma contribuição extraordinária sobre os mesmos.

As alterações a este regime são feitas especialmente ao nível da validade do próprio registo de AL e quanto ao papel dos condóminos em AL situados em edifícios em propriedade horizontal.

Destacam-se os seguintes pontos:

1. Suspensão de novos registos

As emissões de novos registos de AL estão suspensos até 31 de dezembro de 2030, para:

- Apartamentos;
- Estabelecimentos de alojamento integrados numa fração autónoma de um imóvel (como um quarto, por exemplo).

Continua a ser possível o registo para a atividade de AL em moradias.

Os municípios definem o adequado equilíbrio entre habitações, estabelecimentos de AL e outros e, sendo alcançado esse equilíbrio, deixa de ser necessária a suspensão de novas licenças de AL. Tal indicação cabe, contudo, ao próprio município.

2. Validade do registo de AL

Todos os registos emitidos até 7 de outubro do corrente ano mantêm a sua validade e serão reapreciados durante o ano de 2030, podendo ser renovados por períodos de cinco anos, por decisão do município.

Os registos emitidos após 7 de outubro do corrente ano têm uma validade de 5 anos.



3. Prova do registo até 7 de dezembro de 2023

Até ao dia 7 de dezembro do corrente ano, 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, sob pena de cancelamento do registo.

4. Titularidade do Registo

A titularidade do registo é pessoal e intransmissível, mesmo nos casos de registos detidos por sociedades.

Assim, o registo caducará no caso de transmissão da titularidade do mesmo, o que acontece quando há cedência de quotas, independentemente da percentagem, ou quando exista o trespasse do espaço.

5. O papel dos condóminos no AL

No caso de a atividade de AL ser exercida numa fração autónoma de edifício, a assembleia de condóminos, por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício, pode opor-se ao exercício dessa atividade na referida fração, salvo quando o título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração para fins de alojamento local, ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim.

6. Contribuição extraordinária

É criada uma Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL).

Esta taxa de 15% só se aplica sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local e varia de acordo com a área do imóvel, os rendimentos da exploração, a evolução das rendas e a pressão urbanística da zona em que está localizado.

A CEAL não será aplicada aos estabelecimentos de AL localizados em zonas de baixa densidade.

Nestes casos é aconselhável consultar o Contabilista Certificado.



Associação Portuguesa de Hotelaria Restauração e Turismo

INFOALERTA 64.23

Com os meus melhores cumprimentos,

Rodrigo Pinto Barros

Presidente

APHORT

Sede: Rua Gonçalo Cristóvão, 96, 1º andar, 4000-264 PORTO
Telefone: 223.393.760 correio@aphort.com - NIF: 507635841
Para mais informações visite: www.aphort.com
