



Alterações ao regime do Alojamento Local

Com a publicação da **Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro**, foram finalmente aprovadas várias medidas no âmbito da habitação, procedendo-se, conseqüentemente, a diversas alterações legislativas relevantes.

Entre elas, destacam-se as **alterações e aditamentos ao regime do Alojamento Local** (doravante designado por “AL”), mais concretamente ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto.

Com a entrada da nova lei em vigor, a **assembleia de condóminos** assume um papel de maior importância naquilo que respeita ao funcionamento dos estabelecimentos de AL em fracção autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal.

Assim, tais estabelecimentos passam a carecer de uma **autorização prévia da assembleia de condomínio**, sendo a respetiva **acta** um documento essencial a juntar com a comunicação prévia.

Por outro lado, enquanto antes a assembleia de condóminos podia, *“por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos”, “opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fracção”,* ou seja, dispunha de um poder limitado e o qual só podia ser exercido quando se verificassem circunstâncias justificativas e comprovadas, a mesma Assembleia passa agora a poder, por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício e sem mais, opor-se ao exercício da actividade de AL, exceptuando-se apenas os casos em que o título constitutivo preveja a utilização da fracção para fins de AL ou quando tenha havido deliberação da Assembleia em que expressamente se autorize a utilização da fracção para aquele fim.

No caso em que haja **oposição da assembleia de condóminos** à utilização de uma fracção como AL, esta é dada a conhecer ao presidente da câmara e implica o cancelamento do registo do AL e, assim, a imediata cessação da exploração do estabelecimento. Nestes casos, o imóvel só poderá voltar a ser explorado como AL até deliberação em contrário da assembleia de condóminos.

Outra novidade no regime do AL prende-se com a fixação de um prazo de duração de um registo e conseqüente necessidade de renovação do mesmo.

Enquanto anteriormente a licença de AL só cessava por cancelamento, estas licenças passam agora a ter uma duração de cinco anos, renovável por períodos de igual duração, contando-se esta renovação a partir da data de emissão do título de abertura ao público.

Quanto aos **registos de AL já existentes** na data de entrada em vigor da presente lei, serão reapreciados em 2030, data a partir da qual serão renováveis pelo período de cinco anos.

Por outro lado, todos **os registos inactivos caducarão**, incorrendo os titulares de registo de AL na obrigação de, no prazo de dois meses desde a entrada em vigor desta lei, apresentar prova, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da actividade de exploração através da plataforma RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local.

Já quanto à **emissão de novos registos** quanto a fracções autónomas, e com excepção das Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, fica esta suspensa em todo o território nacional, com excepção dos territórios do interior identificados no anexo à Portaria nº 208/2017, de 13 de Julho. Tal suspensão e o seu eventual termo ficará dependente da respetiva Carta Municipal de Habitação.

Outra grande novidade introduzida pela Lei 56/2023, de 6 de Outubro, é a criação de uma **contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos locais** integrados numa fracção autónoma de edifício em AL.

Estarão isentos desta contribuição os imóveis habitacionais que não constituam fracções autónomas, nem partes ou divisões susceptíveis de utilização independente, bem como as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

Por fim, com a Lei 56/2023, de 6 de Outubro, e no que às alterações e aditamentos aos benefícios fiscais concerne, foi ainda criado um **incentivo à transferência de imóveis afectos ao AL para arrendamento**.

Com este incentivo, se um imóvel explorado como AL, registado e afecto a esse fim até 31 de Dezembro de 2022, passar a ser arrendado para habitação permanente, e o contrato de arrendamento e respectiva inscrição no portal das finanças ocorrer até 31 de Dezembro de 2024, os respectivos rendimentos prediais ficarão isentos de tributação em sede de IRC e IRS até 31 de Dezembro de 2029.

Para mais informações e qualquer análise de caso concreto, contacte sempre um advogado ou uma advogada.

Beatriz de Mello Sampaio