

ALOJAMENTO LOCAL DECRETO-LEI N.º 128/2014

INTRODUÇÃO

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto veio autonomizar a figura do alojamento local que foi criada e está regulamentada desde 2008. O regime anterior já sujeitava a registo o arrendamento de casas a turistas, obrigava a declarar rendimentos às finanças e sujeitava-o a um conjunto de requisitos e sanções; contudo, apresentava-se demasiado burocrático e desatualizado.

O presente diploma pretende dar resposta ao aumento da procura deste tipo de alojamento e ao proliferar de um conjunto de ofertas e realidades novas, atribuindo a esta categoria um tratamento jurídico próprio.

ENQUADRAMENTO LEGAL

Inclui-se no âmbito de aplicação deste Decreto-Lei, toda a prestação de serviços de alojamento a turistas, de cariz temporário e remunerada. Para além disso, só assumem a categoria de “alojamento local” os estabelecimentos que não reúnam os requisitos exigidos para os empreendimentos turísticos mas que, em contrapartida, cumpram os requisitos previstos no Decreto-Lei em análise.

Nos termos do atual regime, mantêm-se as três tipologias de alojamento criadas em 2008, designadamente o apartamento, a moradia e os estabelecimentos de hospedagem (onde estão incluídos os *hostels*). Relativamente aos apartamentos, embora continue a ser atribuída importância ao princípio da livre iniciativa, o novo Decreto-Lei enquadra fiscalmente a sua exploração enquanto prestação de serviços de alojamento, combatendo um contexto de evasão fiscal. Para além disso, este regime apenas recai sobre o máximo de exploração de nove unidades por edifício, sendo que ao ultrapassar este valor, o regime aplicável passa a ser o correspondente aos apartamentos turísticos e aos empreendimentos turísticos (Decreto-Lei n.º 39/2008, 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 15/2014, 23 de janeiro).

Quanto aos designados *hostels*, o Decreto-Lei n.º 128/2014 requer que sejam estabelecimentos de hospedagem “cuja unidade de alojamento, única ou maioritária, seja o dormitório”, sendo que a estes é exigido um número mínimo de quatro camas (ou o equivalente em beliches). Com exceção destes casos, todas as outras formas de alojamento local estão vinculadas a um máximo de nove quartos e trinta utentes.

FISCALIZAÇÃO

Um outro aspeto deste diploma diz respeito ao princípio da concorrência, tendo estado presente na sua regulamentação a preocupação de facilitar a fiscalização da aplicação do mesmo e a formalização do alojamento, até agora informal, de forma a sustentar a concorrência leal entre as suas diversas formas.



IMOBILIÁRIO

Procedeu-se à diminuição dos requisitos de acesso, à eliminação de obrigações de serviço e à criação de um processo de registo sem licenciamento

Procedeu-se, assim, à diminuição dos requisitos de acesso, à eliminação de obrigações de serviço e à criação de um processo de registo sem licenciamento. Este é efetuado mediante mera comunicação prévia exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico, sem necessidade de pagamento de qualquer taxa. O titular da exploração do estabelecimento tem de assinar um termo de responsabilidade, assegurando a idoneidade do edifício/fração autónoma e o respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis. No prazo de 30 dias após a referida comunicação, a câmara municipal territorialmente competente realizará uma vistoria para verificar o cumprimento das informações constantes da comunicação.

O atual regime jurídico também não prevê obrigações relativas ao serviço prestado, deixando ao mercado a sua regulação e passa a ser permitido a exploração de estabelecimento de alojamento local por inquilinos, nos imóveis de que são arrendatários, desde que autorizados.

CONCLUSÃO

O Decreto-Lei n.º 128/2014 tem duas vertentes: a do enquadramento e acesso à atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local e a de fiscalização dessa atividade. Neste sentido, podemos encontrar balanceados, por um lado, a ausência de limitações ou restrições e uma maior liberdade para quem quer arrendar a sua casa, do que antes, mas por outro, a existência de um conjunto de regras que facilitam a sua fiscalização. Apesar do regime jurídico do alojamento local não dispor sobre matéria tributária, trata-se de uma prestação de serviços pelo que deverá ser tratada como tal nomeadamente em sede de IRS, IRC no caso de pessoas coletivas e IVA, sem prejuízo da opção pelo regime especial de isenção quando os rendimentos anuais não ultrapassem 10 mil euros e não se opte pela contabilidade organizada.

Contato
Filipa Arantes Pedroso | fapedroso@mlgts.pt



MLGTS LEGAL CIRCLE
INTERNATIONALITIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

Procurando responder às necessidades dos seus Clientes um pouco por todo o mundo, nomeadamente nos países de expressão portuguesa, a MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA estabeleceu parcerias institucionais com sociedades de advogados líderes de mercado em Angola, Macau (China) e Moçambique.

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
Tel.: +351 213 817 400
Fax: +351 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

Luanda, Angola (em parceria)
Angola Legal Circle Advogados

PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto
Tel.: +351 226 166 950
Fax: +351 226 163 810
mlgtsporto@mlgts.pt

Maputo, Moçambique (em parceria)
Mozambique Legal Circle Advogados

MADEIRA

Avenida Arriaga, 73, 1.º, Sala 113
Edifício Marina Club – 9000-060 Funchal
Tel.: +351 291 200 040
Fax: +351 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

Macau, Macau (em parceria)
MdME | Lawyers | Private Notary

Member
LexMundi
World Ready

www.mlgts.pt