



Tax & Business Lawyers

# NEWSLETTER

---

---

Nº4/24

30 JANEIRO 2024

## O COEFICIENTE DE PRESSÃO URBANÍSTICA DA CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE O ALOJAMENTO LOCAL (CEAL)

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, instituiu a Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL), que agora foi regulamentada pela Portaria n.º 455-E/2023, de 29 de dezembro, implementada no âmbito do programa “Mais-Habituação”, o que institui o coeficiente de pressão urbanística ali previsto.

---

Private Clients Team

---



## INTRODUÇÃO

A [Lei n.º 56/2023](#), de 6 de outubro, aprovou diferentes medidas de promoção da habitação, instituindo a Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (doravante “CEAL”) com o intuito de onerar a afetação de imóveis para fins de habitação a Alojamento Local, pretendendo atenuar a externalidade negativa sentida no mercado habitacional e do respetivo custo social,

A [Portaria n.º 455-E/2023](#) (doravante “Portaria”), veio agora, em 29 de dezembro do ano transato, regulamentar e definir o coeficiente de pressão urbanística, que constitui, a par do coeficiente económico, um dos valores a considerar para a aplicação da referida CEAL.

Assim, a Portaria vem determinar os coeficientes de pressão urbanística respetivas a cada localidade abrangida pelo escopo da CEAL, bem como prever a comunicação da lista dos sujeitos passivos entre o Turismo de Portugal, I.P. e a Autoridade Tributária e Aduaneira.

## O ÂMBITO DE INCIDÊNCIA DA CEAL

A CEAL incide sobre a afetação de imóveis habitacionais a alojamento local, considerando para este efeito as frações autónomas e as partes ou divisões de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente de natureza habitacional (devidamente licenciados para este uso).

Contudo, atendendo ao carácter extraordinário desta contribuição, visando atenuar a externalidade negativa da escassez de imóveis habitacionais, a CEAL não incide sobre os imóveis localizados nos territórios do interior (identificados nos termos da Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho), assim como sobre os imóveis localizados em localidades que demonstrem uma situação de equilíbrio habitacional (i.e., que preencham os requisitos estipulados na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro).

São ainda isentos da CEAL os imóveis que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente, bem como as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente que não ultrapassem os 120 dias de exploração durante o ano.

Relativamente ao âmbito de incidência subjetiva, a Portaria veio introduzir a obrigação de comunicação da lista dos sujeitos passivos (titulares das licenças

*A CEAL não incide sobre os imóveis localizados nos territórios do interior, assim como sobre os imóveis localizados em localidades que demonstrem uma situação de equilíbrio habitacional.*

de exploração dos estabelecimentos de alojamento local e, subsidiariamente, dos proprietários dos imóveis que não sejam titulares da licença de exploração) e das licenças de alojamento local válidas entre o Turismo de Portugal, I.P., e a Autoridade Tributária e Aduaneira, por meio de protocolo a celebrar entre as entidades.

## **O COEFICIENTE DE PRESSÃO URBANÍSTICA E O COEFICIENTE ECONÓMICO**

O coeficiente de pressão urbanística resulta do quociente entre a variação positiva de renda de referência por metro quadrado, na zona do estabelecimento do alojamento local (entre 2015 e o ano anterior ao facto tributário) e a variação positiva de renda de referência por metro quadrado, na zona de mais elevada variação a nível nacional.

Por sua vez, o coeficiente económico resulta do quociente entre o rendimento médio anual por quarto apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. e por referência ao ano anterior ao facto tributário, e a área bruta mínima de um fogo habitacional de tipologia T1 (apurado nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas).

Nos termos da Lei 56/2023, de 6 de outubro, ambos os referidos coeficientes serão publicados anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Neste sentido, a Portaria vem introduzir, em tabela anexa, os coeficientes de pressão urbanística para cada localidade aplicáveis para o ano de 2023, sendo a tabela anualmente atualizada por meio de Portaria do Governo.

Para além do coeficiente de pressão urbanística, conforme referido, concorre ainda para o cálculo da base tributável da CEAL o coeficiente económico do alojamento local. Contudo, o referido coeficiente não é ainda conhecido, carecendo ainda de regulamentação.

Após a aplicação de cada coeficiente é determinada a base tributável da CEAL, sobre a qual incidirá a taxa de 15%.

Importa destacar que a CEAL incidirá mesmo quando da atividade de exploração do alojamento local não se obtenha rendimento face às despesas suportadas, bem como que não é dedutível para efeitos de determinação do lucro tributável em sede de IRC, ainda que tenha sido contabilizada como gasto do período de tributação.

## **LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO**

A CEAL é liquidada e declarada pelo sujeito passivo até o dia 20 de junho do ano seguinte ao facto tributário, sem prejuízo de, em caso de ausência de liquidação, a Autoridade Tributária

dispor de competência para liquidar oficiosamente a CEAL, que será, neste caso, notificada ao proprietário do imóvel inscrito na matriz à data do facto tributário.

Nesse mesmo sentido, o proprietário do imóvel explorado é subsidiariamente responsável relativamente ao pagamento da CEAL, ainda que este não seja titular da licença de exploração do estabelecimento de Alojamento Local.

O pagamento da CEAL tem lugar até o dia 25 de junho do ano seguinte ao facto tributário e, em caso de mora no pagamento, há imediatamente lugar à aplicação de juros de mora.

\*\*\*

Rogério Fernandes Ferreira  
Duarte Ornelas Monteiro  
Joana Marques Alves  
Raquel Silva Simões  
Ana Sofia Gariso  
Amélia Carvela  
Carlos Alcântara Neves  
Nicolas Corrêa Simonini

---

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)  
1250-146 Lisboa • Portugal  
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com  
www.rfflawyers.com



---

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact.

\*\*

Awards & recognitions 2023 Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | WWL | Leaders League and others.