

FRANCISCO NICOLAU DOMINGOS

TATHIANE PISCITELLI

Coordenadores

DIREITO TRIBUTÁRIO DO TURISMO:  
UM DESAFIO DO SÉCULO XXI



MADRI | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO

## ÍNDICE

Autores .....	9
Nota de apresentação .....	15
Prefácio português .....	19
Prefácio brasileiro .....	23
<b>PORTUGAL</b> .....	<b>33</b>
<b>A - TRIBUTAÇÃO E TURISMO</b> .....	<b>35</b>
Taxas turísticas no Porto. .... <i>Diamantino Ribeiro</i> <i>Eva Dias Costa</i>	37
<b>B - TRIBUTAÇÃO DO RENDIMENTO E TURISMO</b> .....	<b>49</b>
A tributação das mais-valias na atividade turística..... <i>Vasco Branco Guimarães</i>	51
Alojamento local: a dinâmica da tributação .....	63
<i>Jesúno Alcântara Martins</i>	
A tributação dos jogos de fortuna ou azar de base territorial em Portugal .....	89
<i>Tânia Meireles da Cunha</i>	
Tributação dos <i>nómadas digitais</i> : desafios e questões controvertidas <i>Marisa Ouro</i>	113

<b>C - TRIBUTAÇÃO DO CONSUMO E TURISMO .....</b>	<b>127</b>
Alguns apontamentos sobre a aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado nas atividades turísticas.....	129
<i>Clotilde Celorico Palma</i>	
<i>Joana Celorico Palma</i>	
O IVA das agências de viagens: análise jurisprudencial .....	169
<i>Catarina Almeida e Sousa</i>	
O tratamento fiscal dos produtos adquiridos nas lojas francas....	183
<i>Micaela Monteiro Lopes</i>	
Turismo no espaço rural e turismo de habitação: direito à dedução do IVA: inputs mistos e consumos privados .....	205
<i>Patrícia Manuel Pires</i>	
Algumas notas sobre a nomenclatura combinada no Imposto sobre o álcool e as bebidas alcoólicas .....	227
<i>Ana Paula Lobo</i>	
<b>D - INCENTIVOS FISCAIS COM FINALIDADES TURÍSTICAS</b>	<b>241</b>
Incentivos fiscais ao turismo: da Utilidade Turística ao alojamento local .....	243
<i>Rogério M. Fernandes Ferreira</i>	
Tratamento fiscal dos donativos mecenáticos e incentivos fiscais destinados à proteção do património cultural português .....	265
<i>Francisco Nicolau Domingos</i>	
<b>BRASIL .....</b>	<b>283</b>
<b>A - TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS E TURISMO .....</b>	<b>285</b>
Pagamentos transnacionais relacionados a turismo e sua tributação - pontos de atenção e alguns aspectos controvertidos sob a ótica da legislação brasileira .....	287
<i>Catarina Rodrigues</i>	
<b>B - TRIBUTAÇÃO DO CONSUMO E TURISMO .....</b>	<b>303</b>
Dimensão socioeconómica do turismo e tributação do consumo de produtos/serviços turísticos no Brasil .....	305
<i>Marciano Seabra de Godoi</i>	
<i>Pilar Coutinho</i>	
<i>Marcelo Mendes Gomes</i>	

Agências de Turismo – Tributação sobre o consumo das receitas auferidas pela intermediação de serviços turísticos .....	339
<i>Karem Jureidini Dias</i>	
<i>Fernanda Possebon Barbosa</i>	
Delimitação das receitas das “agências de viagens” e reflexos tributários quanto à incidência de PIS e COFINS .....	359
<i>Fabiana Del Padre Tomé</i>	
Tributação de cruzeiros marítimos e o PIS/COFINS Importação	373
<i>Tathiane Piscitelli</i>	
<b>C – INCENTIVOS FISCAIS E TURISMO .....</b>	<b>389</b>
Incentivos tributários ao turismo no Brasil: excelências e excrescências da extrafiscalidade .....	391
<i>José Roberto Vieira</i>	
<i>Maurício Dalri Timm do Valle</i>	
Efetivação de Incentivos Fiscais ao Turismo: Propostas Legislativas na Crise Econômica.....	421
<i>Maria de Fátima Ribeiro</i>	
<i>Jonathan Barros Vita</i>	
<i>Tax free</i> no Brasil? Um estudo a respeito do PLP 353/2017 .....	441
<i>Valter de Souza Lobato</i>	
<i>José Antonino Marinho Neto</i>	
A taxa de turismo e os óbices constitucionais à sua instituição no Brasil .....	459
<i>Betina Treiger Gruppenmacher</i>	
<i>Matheus Schwertner Ziccarelli Rodrigues</i>	
Tributação e turismo no Brasil: o case envolvendo a taxa de preservação ambiental do município de Bombinhas/SC.....	473
<i>Carlos Henrique Machado</i>	
<b>D – ECONOMIA DIGITAL E A TRIBUTAÇÃO DO TURISMO .....</b>	<b>487</b>
<i>AIRBNB</i> : uma comodidade para usuários, mais um desafio na regulação tributária digital para o Brasil .....	489
<i>Daniel Giotti De Paula</i>	
Turismo sustentável e tributação indutora nos aplicativos e plataformas virtuais de aluguel de imóveis de curta duração .....	515
<i>Paulo Rosenblatt</i>	

# INCENTIVOS FISCAIS AO TURISMO: DA UTILIDADE TURÍSTICA AO ALOJAMENTO LOCAL <sup>1</sup>

Rogério M. Fernandes Ferreira

**Sumário:** § 1. Introdução; § 2. Da Utilidade Turística; 1. Evolução; 2. Conceito; 3. Acesso; 4. Benefícios fiscais; § 3. Alojamento local; 1. Evolução; 2. Conceito; 3. Acesso; 4. Benefícios fiscais; § 4. Perspetivas de evolução do alojamento local; 1. Enquadramento; 2. Alterações recentes; 2.1 A obrigatoriedade de seguro de responsabilidade civil extracontratual; 2.2 Os poderes reforçados das autarquias; 2.3 As zonas de contenção; 2.4 A (in)transmissibilidade; 2.5 Os poderes do condomínio; 2.6 Outras alterações; § 5. Conclusões.

## § 1. Introdução

*"With its cobbled lanes, vintage trams and ancient castle, Lisbon oozes history."*<sup>2</sup>

*"Portugal's Centro region is baffling. It's between Lisbon and Porto, thus easy to get to and easy to get around. It has peerless beaches, a treasury of gorgeous historic towns and villages, and endlessly lovely people"*<sup>3</sup>

1. Artigo escrito em Lisboa, no dia 6 de novembro de 2020.

2. *The New York Times*, edição online de 25 de outubro de 2018 - <https://www.nytimes.com/2018/10/25/style/in-lisbon-shopping-in-the-shadow-of-history.html>

3. *The Guardian*, edição online de 18 de maio de 2017 - <https://www.theguardian.com/travel/2017/may/18/portugal-beaches-costa-de-prata-atlantic-coast-aveiro>

Nos últimos anos as frases inspiradoras sobre a beleza natural de Portugal têm feito *headlines* em todas as grandes publicações internacionais, em ambos os lados do Atlântico. Portugal percebeu, desde cedo, que a sua localização geográfica e clima poderiam vir a desempenhar um papel fulcral na sua economia, podendo deles beneficiar.

Em torno desta ideia, foi sendo incentivado o desenvolvimento do setor do turismo por forma a torná-lo num dos motores da economia nacional. Se é certo que sempre se apostou no desenvolvimento deste setor, a verdade é que nos últimos anos se tem vindo a assistir a um crescimento exponencial nesta área com o desenvolvimento de um vasto leque de serviços, em especial, no turismo internacional.

Segundo os dados disponíveis do Instituto Nacional de Estatística (INE), estima-se que Portugal recebeu, em 2019, cerca de 24,6 milhões, correspondendo a um crescimento de 7,9% face ao ano anterior.

O crescimento também é visível ao nível das receitas, tendo os proveitos totais dos hotéis subido 7% no acumulado do ano de 2019 até setembro, e em comparação com 2018, atingindo 3,45 mil milhões, segundo o INE.

Em termos absolutos, Espanha manteve-se como o principal mercado de turistas internacionais (quota de 25,5%; +0,1 p.p.), tendo registado um crescimento de 8,2% em 2019 (+8,9% em 2018) e contribuído com cerca de 26,1% para o acréscimo total no número de turistas chegados.

No entanto, a maior parte dos hóspedes internacionais a pernoitar no país continuou a vir do Reino Unido, num total de 9,38 milhões de turistas, tendo subido 1,5% em face de 2018, representando uma quota de 19,2%. Atrás aparecem os alemães, com 5,88 milhões de hóspedes, e os espanhóis, com 5,22 milhões, de acordo, ainda, com o INE. Em termos de crescimento, o destaque vai para os mercados norte-americano (29,2%), canadiano (27,6%) e irlandês (26%)

As chegadas de turistas de França (quota de 12,6%) cresceram em 2019 em 2,1%, com este país a perder alguma representatividade (-0,7 p.p.). O mercado alemão (7,9% do total) apresentou uma variação nula em 2019, enquanto o mercado brasileiro (5,5% do total) aumentou 13,9%. Fora da União Europeia, é de destacar o aumento de 23,2% nos turistas provenientes dos Estados Unidos.

Considerando a generalidade dos meios do alojamento turístico (estabelecimentos de alojamento turístico, campismo, colónias de férias e pousadas da juventude), em 2019 estavam em atividade 7 155 estabelecimentos (+19,2%).

A generalidade dos meios de alojamento turístico registou 29,5 milhões de hóspedes, proporcionando 77,8 milhões de dormidas, traduzindo-se em

aumentos de 7,4% e 4,3%, respetivamente (+5,1% e +3,3%, pela mesma ordem, em 2018).

Em 2019, nos estabelecimentos de alojamento turístico associados à hote-laria, alojamento local e turismo no espaço rural/habitação, concentraram-se 92,0% dos hóspedes e 90,2% das dormidas que se verificaram na generalidade dos meios de alojamento turístico, seguindo-se os parques de campismo (quotas de 6,8% e 8,9%, respetivamente) e as colónias de férias e pousadas da juventude (1,2% e 0,9%, pela mesma ordem).

Por seu turno, em 2019, o crescimento da remuneração bruta mensal por trabalhador nas atividades de Alojamento (+2,6%) foi inferior ao registado no total da economia (+2,8%), invertendo uma tendência de crescimento superior neste setor que se verificava desde 2016. Especificamente nas atividades de Alojamento (CAE 55), a remuneração bruta mensal por trabalhador situou-se em 1 060 Euros em 2019 (1 033 Euros em 2018), inferior em 217 Euros ao registado no total da economia.

Para o desenvolvimento do Turismo em muito contribuíram os regimes favoráveis que ao longo dos anos foram sendo aprovados e implementados.

No que ao escopo do presente artigo diz respeito, destacamos os regimes fiscais que têm vindo a vigorar para este setor de atividade, com especial ênfase no mais *velhinho* estatuto da Utilidade Turística e no mais recente e controverso, o Regime do Alojamento Local.

Em particular, os sucessivos Governos têm vindo a reconhecer que, volvidos mais de sessenta anos desde a sua aprovação, o estatuto de Utilidade Pública se tem revelado um dos instrumentos mais eficazes para o desenvolvimento do setor e, em particular, no que respeita a equipamentos hoteleiros e similares, aos quais foi inicialmente dirigido.

Já no que respeita ao mais recente Regime do Alojamento Local, as opiniões têm vindo a ser menos unânimes quanto aos respetivos benefícios.

Tendo sido bastante bem-recebido no primeiro ano de vigência, este novo regime tem vindo a perder a sua benevolência inicial, em parte devido aos efeitos que teve na estrutura social da capital portuguesa.

Mas deixando de lado discussões acerca da oportunidade de ambos os regimes, importará analisar, do ponto de vista fiscal, quais as vantagens que proporcionaram a este setor de atividade, e que se esperam retomadas logo após o período pandémico a que assistimos nos últimos meses de 2020.

## § 2. Da Utilidade Turística

### 1. Evolução

O estatuto de Utilidade Turística surge, legalmente e pela primeira vez, nos anos 50, mais concretamente, na Lei n.º 2073, de 23 de dezembro de 1954.

De acordo com o referido diploma, o estatuto de Utilidade Turística poderia ser atribuído a estabelecimentos hoteleiros ou similares. Neste contexto, a atribuição de Utilidade Turística era conferida: "(...) tomando em conta a localização dos estabelecimentos tanto pelo interesse turístico próprio como pela sua importância no quadro das comunicações, o nível, verificado ou presumido, das suas instalações e serviços e quaisquer outros fatores que os qualifiquem como pontos de apoio para o turismo nacional e internacional".

À data, a aquisição do estatuto de Utilidade Turística consistia numa porta de acesso a um leque alargado de benefícios fiscais, sendo que as entidades que o obtivessem ficavam, "isentas, relativamente à propriedade e exploração dos mesmos, de contribuição predial e de contribuição industrial, e bem assim, de quaisquer impostos e taxas para os corpos administrativos, durante o prazo de dez anos, contado a partir do primeiro ano de exploração dos estabelecimentos; e beneficiarão, nos quinze anos seguintes, de uma redução de 50 por cento nas mesmas contribuições, impostos e taxas".

Adicionalmente, tal estatuto permitia, ainda, a isenção de "sisa e de imposto de sucessões e doações, ficando sujeitas apenas a um quinto do imposto do selo devido, as aquisições de prédios com destino à construção e instalação de estabelecimentos hoteleiros ou similares previamente declarados de utilidade turística (...)".

Posteriormente, mediante a Lei n.º 2081, de 4 de junho de 1956, foram aprovadas isenções adicionais para as taxas devidas, por licenças, aos governos civis e à *Inspecção de Espetáculos*, e alargado, parcialmente, o âmbito de aplicação. Este regime vigorou praticamente inalterado até 1983, ano em que foi aprovado o Decreto-Lei n.º 423/83 de 5 de dezembro<sup>4</sup>.

As alterações efetuadas mediante o supramencionado diploma tiveram como objetivo primordial atenuar os condicionalismos decorrentes do regime aprovado em 1954, o qual, volvidos 30 anos de vigência, começava a acusar alguma desadequação.

Assim, é reconhecido no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 423/83, de 5 de

4. Vide FERREIRA, Rogério, Manuel R.C. Fernandes, "Time-Sharing - Aspectos Fiscais", Escher, novembro de 1991, páginas 157-170

dezembro, que: "(...) face ao condicionalismo atual, duas críticas fundamentais são apontadas ao sistema: o âmbito de aplicação demasiado restrito – posto não abranger determinados empreendimentos ora considerados de interesse prioritário, tais como conjuntos turísticos, equipamento de animação, instalações termais e casas afetas a turismo de habitação –, por um lado; e, por outro, a extrema rigidez dos prazos de certos benefícios fiscais, de facto menos consentânea com a nova realidade turística e a própria evolução do sistema tributário”.

Na mesma ótica, o Governo considerou ser oportuno estender os benefícios a investimentos no campo da remodelação, beneficiação, reequipamento e ampliação, iniciativas muitas vezes mais úteis e merecedoras de estímulo do que as dirigidas a empreendimentos novos.

Pelo que, a par das fragilidades detetadas, as alterações ao regime da Utilidade Turística contemplaram, ainda, uma definição mais precisa dos princípios e requisitos de atribuição da Utilidade Turística.

Desde 1983 até ao presente, foram sendo variadas as alterações a este regime, as quais, como se verá, se têm vindo a consubstanciar numa diminuição dos benefícios fiscais associados.

A primeira alteração dá-se com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 485/88, de 30 de dezembro, que extingue os benefícios fiscais e revoga as alíneas a) e c) do n.º 1 do artigo 16.º, no que respeita à contribuição industrial e ao imposto complementar – secções A e B, artigo 19.º e, bem assim, as suas constantes correlações dos artigos 16.º a 27.º do Decreto-Lei n.º 423/83, de 5 de dezembro.

No entanto, a atribuição de benefícios fiscais a empreendimentos com estatuto de Utilidade Turística voltou a estar em vigor com a aprovação do EBF<sup>5</sup>, em 1989, que no seu artigo 53.º, isentava os empreendimentos turísticos de contribuições autárquicas por um prazo de 7 anos a contar da data de atribuição da Utilidade Turística.

O Decreto-Lei n.º 38/94, de 8 de fevereiro<sup>6</sup>, veio, no entanto, alterar o regime da Utilidade Turística, estabelecendo um elenco de empreendimentos de categoria superior<sup>7</sup>, tais como: Hotéis de cinco e quatro estrelas, estalagens de cinco estrelas, hotéis-apartamento de quatro estrelas, aldeamentos turísticos de luxo e casas afetas a exploração em regime de turismo de habitação, incluindo o turismo e agroturismo, desde que consideradas de qualidade excepcional pelo membro do governo da tutela e ouvida a Direção-Geral do turismo. Esta restrição

5. Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho.

6. Declaração de Retificação n.º 39/94, de 31 de março.

7. Revoga a alínea e) do n.º 1 do art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 423/83, de 5 de dezembro.

ao leque de empreendimentos a que pode ser atribuída a Utilidade Turística é fundamentada, no preâmbulo do decreto em causa, por se considerar que só se deve beneficiar de regimes fiscais privilegiados quando se justifique do ponto de vista da prossecução do interesse público.

Por seu turno, a Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, veio estabelecer o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais atribuindo competências relativamente à concessão de benefícios fiscais. Foi este o primeiro passo para a alteração que entrou em vigor no dia 1 de janeiro de 2019<sup>8</sup>, por virtude da lei n.º 43/2018, de 9 de agosto, e que revogou o artigo 47.º do EBF, referente às isenções a prédios integrados em empreendimentos a que tivesse sido atribuída a utilidade turística.

Por fim, o despacho n.º 8357/2016, de 28 de junho, indica os elementos que devem instruir o pedido de atribuição de utilidade turística.

## 2. Conceito

Nesta senda, importará definir o que se entende por *Utilidade Turística*, a qual exprime o estatuto que permite aos proprietários e promotores de empreendimentos turísticos aceder a um conjunto de benefícios, entre os quais benefícios de natureza fiscal, tendo como objetivo impulsionar e incentivar o investimento no turismo<sup>9</sup>.

A utilidade turística é atribuída a empreendimentos de carácter turístico que satisfaçam um conjunto de requisitos adequados às políticas de turismo definidas pelo Governo, sobretudo no quadro da *Estratégia Turismo 2027*<sup>10</sup>, sendo esses relativos a localização, construção, equipamentos e serviços.

## 3. Acesso

Destarte, a atribuição da utilidade turística pode ser requerida pela empresa proprietária ou exploradora do empreendimento, a título prévio ou a título definitivo (com prévia e sem prévia atribuição). É também possível a candidatura de empreendimentos já existentes que sejam alvo de remodelação, benfeitorias, reequipamento total ou parcial ou, ainda, de um aumento da capacidade de, no mínimo, 50%<sup>11</sup>.

8. Artigo 5.º n.º 2 da Lei n.º 43/2018, de 9 de agosto.

9. Decreto-Lei n.º 423/83.

10. [https://estrategia.turismodeportugal.pt/sites/default/files/Estrategia\\_Turismo\\_Portugal\\_ET27.pdf](https://estrategia.turismodeportugal.pt/sites/default/files/Estrategia_Turismo_Portugal_ET27.pdf)

11. Artigos 5.º e 7.º do Decreto-Lei n.º 423/83, de 5 de dezembro.

Por seu turno, são elegíveis para candidatura à qualificação de utilidade turística os seguintes tipos empreendimentos: hotéis, hotéis-apartamento, pousadas, hotéis rurais, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos (*resorts*), estabelecimentos de restauração, equipamentos de animação, quer cultural, quer desportiva, e que não constituam ou integrem conjuntos turísticos, instalações termais, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de agroturismo considerados de qualidade excecional pelo membro do governo com a tutela do turismo.

O destinatário do requerimento de atribuição de utilização turística é o Instituto Público Turismo de Portugal, via eletrónica, através do Sistema de Gestão de Utilidade Pública (SiGUR)<sup>12</sup>, sendo que o requerimento será deferido por um despacho de atribuição onde deve constar o prazo de validade da atribuição da qualidade.

O pedido de atribuição de utilidade turística definitiva, enquanto confirmação da utilidade turística prévia já deferida, deve ser apresentado dentro do prazo legal de seis meses, contado desde a abertura<sup>13</sup> ao público do empreendimento, ou da reabertura ao público dos empreendimentos, quando tenham encerrado por motivo de obras ou melhoramentos realizados e do termo das obras nos restantes casos.

#### 4. Benefícios fiscais

Relativamente aos efeitos do estatuto de Utilidade Turística, os benefícios aos empreendimentos turísticos em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) deixaram, a partir do dia 1 de janeiro de 2019, de ter aplicação automática, e a sua atribuição passou a depender de uma decisão dos órgãos municipais.

No entanto, continuam em vigor os efeitos da atribuição de utilidade turística atinentes à possibilidade de expropriações por utilidade pública e à declaração de utilidade pública da constituição de servidões<sup>14</sup> e, também, a isenção das taxas devidas à Inspeção Geral das Atividades Culturais (IGAC)<sup>15</sup>.

12. <http://business.turismodeportugal.pt/SiteCollectionDocuments/incentivos-fiscais/SiGUT-manual-utilizador-mar-2018.pdf>.

13. Por abertura ao público entende-se aquela em que o empreendimento foi autorizado a funcionar, por outras palavras, a data do alvará de autorização de utilização para fins turísticos ou de outro título válido de abertura, nos termos legais ou, se aplicável, do termo das obras devidamente comprovado.

14. Artigos 28.º e 29.º do Regime Jurídico da Utilidade Turística.

15. Alínea b) do n.º 1 do artigo 16.º do RJUT.

Por fim, a empresa proprietária ou exploradora do empreendimento de Utilidade Turística deve respeitar os condicionamentos previstos no despacho de atribuição, as obrigações legais do tipo em causa, bem como a legislação fiscal aplicável. E caso se verifique a substituição da empresa proprietária ou exploradora, a situação deve ser comunicada ao Turismo de Portugal no prazo de dois meses a contar da verificação do facto que deu origem à substituição, enviando a respetiva documentação comprovativa.

Neste sentido, poderá assim depreender-se que apenas os processos de Utilidade Turística com decisão, tanto a título prévio, como a título definitivo, e que tenha sido emitida até dezembro de 2018, poderão beneficiar do regime anterior. Tal regime consubstancia-se na possibilidade de isenção de IMT, redução a 1/5 do Imposto do Selo e a isenção de IMI por um período de sete anos.

Com a alteração implementada em 2019, a Câmara Municipal do Porto e a Câmara Municipal de Lisboa suspenderam a atribuição destes benefícios por entenderem não se verificar a necessidade de incentivar, deste modo, o investimento turístico nas cidades em causa. Assim, estas Câmaras Municipais em causa aplicam aos empreendimentos turísticos as taxas gerais de IMI.

No entanto, tal entendimento é excecionado no caso de se considerar que o investimento tem uma componente de reabilitação urbana. Neste caso, a Câmara Municipal de Lisboa prevê a isenção de pagamento de IMI durante três anos, uma vez preenchidos todos os requisitos associados a tal benefício. Já a Câmara Municipal do Porto prevê, também, várias isenções relativamente à reabilitação de prédios urbanos situados nas denominadas áreas de reabilitação urbana (ARUS)<sup>16</sup>.

### § 3. Do alojamento local

#### 1. Evolução

Outrora incluída nas regras relativas aos empreendimentos turísticos – nomeadamente, no disposto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março – o instituto do alojamento local surge, atualmente, consagrado de um modo autónomo no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, mais tarde alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, sofrendo este, uma vez mais, alterações com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto.

16. Regulamento n.º 809/2018 Regulamento de Isenções de Impostos Municipais do Município do Porto.

## 2. Conceito

O alojamento local surge, neste sentido, como um serviço de alojamento temporário a turistas, por período inferior a 30 dias, mediante remuneração, e que não reúne os requisitos legalmente exigidos para se considerar como empreendimento turístico.

A exploração de estabelecimentos de alojamento local é uma realidade que cresceu exponencialmente nos últimos anos, provavelmente por se verificar, no alojamento local, uma rentabilidade cerca de 40% superior ao arrendamento tradicional. De 2010 até à presente data, a atividade cresceu já mais de 3 000%.

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, são, porém, implementadas áreas de contenção com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, podendo assim impor limites no que toca ao número de estabelecimentos de Alojamento Local num determinado território. Não obstante ter conquistado, hoje em dia, uma realidade unívoca, o Alojamento Local não traduz um só conceito. Aliás, a figura comporta várias categorias que, porém, se devem cingir à qualificação como *moradia*, *apartamento*, *estabelecimento de hospedagem* e, se atendermos já às alterações advindas da nova lei do Alojamento Local, como *quarto*.

O peso socioeconómico que os *hostels* têm vindo a representar justifica uma breve caracterização da figura, referindo, para tal, que estaremos perante um estabelecimento de Alojamento Local deste tipo quando a unidade de alojamento predominante consistir num dormitório e preencher os requisitos particulares adicionais presentes no Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, em alteração, nesta matéria em especial, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Por se tratar de uma novidade legislativa, merece também um especial enfoque a modalidade de *quarto*, sendo que, estaremos perante um estabelecimento de Alojamento Local deste tipo quando a exploração for feita na residência correspondente ao domicílio fiscal do locador, sendo a unidade de alojamento o quarto, sendo apenas possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades.

## 3. Obtenção do regime

Antes de dar início à atividade em questão, o contribuinte deve apresentar junto da Autoridade Tributária uma declaração de início de atividade nos termos do disposto no Código do IVA.

Este processo difere consoante o regime de tributação escolhido pelo contribuinte.

Caso este recorra ao regime simplificado de tributação, a apresentação da declaração de início de atividade pode ser promovida em qualquer balcão das

finanças, loja do cidadão, ou mediante o acesso ao *site* do Portal das Finanças. Caso o contribuinte opte pela adoção de outro regime de tributação, com contabilidade organizada, em sede de IRC ou de IRS, será necessária a intervenção de um Contabilista Certificado. Independentemente de posteriores considerações, será nesta declaração de início de atividade que o sujeito passivo fará a escolha, em sede de IRS, do enquadramento de determinados rendimentos na Categoria B (rendimentos empresariais) ou Categoria F (rendimentos prediais).

Para iniciar o exercício de prestação de serviços de alojamento local propriamente dito, impõe-se, primeiro que tudo, o registo do estabelecimento. Para tal, o sujeito passivo deverá emitir uma comunicação prévia, através do Balcão Único Eletrónico, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente. De seguida, o Balcão Único Eletrónico emite um documento com o número de registo do estabelecimento de alojamento local que permite a abertura do mesmo ao público, sendo este o único título válido para o efeito. No entanto, veremos que, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, quando a comunicação prévia seja realizada para efeitos de abertura de um estabelecimento de Alojamento Local na modalidade de *hostel* e este se encontre dentro de um condomínio, passa o registo a estar sujeito a autorização em assembleia de condóminos.

Por fim, o estabelecimento de alojamento local deverá ser inscrito no Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF), de forma a que, posteriormente, na prossecução da atividade, o titular da atividade possa comunicar a entrada e saída de hóspedes estrangeiros, dentro do prazo de 3 dias úteis a contar da respetiva entrada e em igual prazo aquando da saída.

#### *4. Benefícios fiscais*

O alojamento local tem associadas determinadas vantagens, que poderão influenciar fortemente o investidor.

Como adiante veremos, o próprio regime fiscal aplicável confere um tratamento fiscalmente interessante ao titular da atividade de estabelecimento de alojamento local, o que se deve, em especial, à opção que este tem ao seu dispor para ser tributado nos termos da Categoria F (rendimentos prediais) ou Categoria B (rendimentos profissionais e empresariais), quando seja proprietário do imóvel afeto à atividade e titular da mesma, e pelo facto de, uma vez inseridos na Categoria B, os rendimentos advindos da atividade poderem apenas ser tributados à taxa de 35%.

O titular da atividade de Alojamento Local pode, ainda, exercer a mesma através de uma empresa, sendo assim tributado em sede de IRC.

Caso a atividade de alojamento local empregue um ou mais trabalhadores, o titular da atividade deverá, também, entregar a declaração mensal de remunerações (DMR), incluindo, nomeadamente, a indicação do valor das remunerações e do tempo de trabalho, relativamente a cada um dos trabalhadores.

Os rendimentos obtidos no âmbito da exploração de um estabelecimento de Alojamento Local enquadram-se, regra geral, na Categoria B. No entanto, no regime aplicável à atividade de alojamento local prevê-se que o titular dos rendimentos, quando seja simultaneamente proprietário do imóvel afeto, possa escolher entre ser tributado nos termos das regras da Categoria B ou de acordo com as regras da Categoria F. Esta decisão será exteriorizada pelo sujeito passivo, anualmente, aquando do preenchimento da Declaração de IRS (Modelo 3).

Porém, noutros casos as posições jurídicas dos intervenientes nesta atividade poderão, de facto, determinar a categoria de rendimentos na qual se enquadram os respetivos rendimentos. É o que sucede quando o proprietário do imóvel for uma pessoa distinta do titular da exploração do estabelecimento, pois nestes casos os rendimentos do titular da exploração ficam sempre sujeitos a tributação em Categoria B, e o proprietário do imóvel, que auferir rendimentos prediais, sujeitos a enquadramento na Categoria F.

Os rendimentos provenientes do Alojamento Local, enquanto rendimentos provenientes do exercício de prestação de serviços de alojamento, enquadram-se, como vimos, no âmbito do IRS, em regra, na Categoria B (rendimentos empresariais e profissionais). A determinação do rendimento tributável dependerá do regime pelo qual o sujeito passivo optar – regime simplificado ou contabilidade organizada – opção essa que, por sua vez, dependerá, em grande medida, da faturação anual do seu estabelecimento de alojamento local.

O regime simplificado, introduzido pela Lei n.º 30-G/2000, de 29 de dezembro, está disponível para adoção por parte do sujeito passivo cujo estabelecimento de alojamento local tenha tido uma faturação inferior ou igual a € 200.000 no último ano transitado. Contudo, nada prejudica a opção do contribuinte em adotar um regime de contabilidade organizada.

Porém, se o *volume de negócios* atingir o valor mencionado, e o sujeito passivo não optar pela adoção do sistema de contabilidade organizada, a determinação do rendimento tributável é aferida através dos coeficientes previstos no Código do IRS, sendo que, no tema em análise, o coeficiente aplicado é de 0,35 (ou de 0,5 no caso da localização em áreas de contenção, como abaixo se explicitará) – ou seja, 35% do rendimento do sujeito que explora um estabelecimento de alojamento local ficará sujeito a tributação. Em termos práticos, isto significa que neste regime simplificado a dedução de despesas é automática, não sendo necessário comprovar as despesas efetivamente incorridas. Ou seja,

parte da receita gerada é automaticamente considerada como despesas e, assim sendo, não será possível deduzir despesas além do limite, tendo em conta que a tributação se efetua, direta e automaticamente, sobre a receita gerada.

O regime de contabilidade organizada aplicar-se-á se o sujeito passivo optar pela adoção do mesmo ou se, de facto, a faturação do estabelecimento, no último ano transitado, tiver ultrapassado o montante de € 200 000. Diferentemente do que sucede no regime simplificado, na determinação do lucro tributável, por força da remissão para as regras relativas ao IRC, serão deduzidos todos os gastos e perdas efetivamente incorridos ou suportados pelo sujeito passivo para obter ou garantir os seus rendimentos.

A possibilidade de deduzir as despesas efetivamente suportadas representa uma vantagem deste último regime quando houver um volume elevado de despesas efetivas, cujo valor ultrapasse o equivalente a 65% (ou 50% no caso da localização em áreas de contenção, como abaixo se explicitará) das receitas geradas (valor deduzido pela aplicação do coeficiente no âmbito do regime simplificado). É de salientar que as referidas despesas deverão ser comprovadas para poderem ser deduzidas ao lucro tributável.

Se o sujeito passivo tiver optado por um regime de contabilidade organizada, cabe ainda mencionar que a lei prevê algumas situações nas quais os seus rendimentos poderão estar sujeitos a retenção na fonte (101.º CIRS). Não obstante, apesar de enquadrados na Categoria B, os rendimentos (prediais) auferidos no âmbito do exercício de atividades empresariais e profissionais ficam sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25%.

Por estarem enquadrados na categoria B, os rendimentos provenientes da exploração de estabelecimento de alojamento local serão objeto de englobamento. Assim, o rendimento global será tributado às taxas progressivas de IRS, até 48%, às quais pode acrescer a sobretaxa adicional de 2,5% e de 5% nos escalões do rendimento anual, respetivamente, entre € 80.000 e € 200.000 ou superior a € 200.000<sup>17</sup>.

17. Cfr. Disposto no artigo 68.º-A do Código do IRS.

Artigo 68.º-A

Taxa adicional de solidariedade

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 68.º, ao quantitativo do rendimento coletável superior a € 80.000 incidem as taxas adicionais de solidariedade constantes da tabela seguinte:

Rendimento coletável (€)	Taxa (%)
De mais de 80.000 até 250.000	2,5
Superior a 250.000	5

2 - O quantitativo da parte do rendimento coletável que exceda € 80.000, quando superior a €

O titular de rendimentos enquadrados na Categoria B pode, também, de acordo com as regras dispostas no Código do IRS, estar sujeito à realização de pagamentos por conta, os quais deverão ser efetuados em três prestações anuais.

Os rendimentos sujeitos a tributação nos termos da categoria F encontram uma particularidade no seu regime de tributação, implementado com a entrada em vigor da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro. Ao contrário do que sucedera até 2013, os rendimentos não estão sujeitos a englobamento obrigatório, ficando, agora, sujeitos a tributação autónoma com aplicação de uma taxa especial – atualmente, de 28%. No entanto, se o sujeito passivo for residente em Portugal, pode optar pelo englobamento. Nesse caso, os rendimentos da categoria F são somados aos rendimentos de outras categorias aplicando-se, então, as taxas progressivas de IRS.

No âmbito desta tributação em sede de Categoria F, é admitida a dedução, à base tributável, de despesas efetivamente suportadas pelo contribuinte para obter ou garantir os respetivos rendimentos prediais. A título de exemplo, são dedutíveis as despesas de condomínio, os custos de eventuais obras e ainda o IMI pago no exercício fiscal correspondente. No entanto, existem exceções, não sendo dedutíveis os custos de natureza financeira, os relativos a uma eventual desvalorização, ou relativos aos móveis, eletrodomésticos ou elementos de conforto e decoração.

Os sujeitos passivos que devam utilizar um regime de contabilidade organizada ficam sujeitos a efetuar retenção na fonte à taxa de 25%. Assim, a tributação no âmbito da categoria F, far-se-á, nestes casos, primeiramente, pela retenção na fonte à taxa de 25% pelo devedor das rendas, caso este tenha contabilidade organizada e, de seguida, pela tributação dos rendimentos à taxa especial de 28%, sendo que, se tiver existido retenção na fonte, aplicam-se esses montantes para o efeito devido.

Aos rendimentos enquadrados na Categoria B, auferidos por titulares de exploração de alojamento local não residentes em Portugal, aplica-se a taxa de 25%, não sendo os mesmos sujeitos às taxas progressivas. No caso em que o devedor dos rendimentos tenha condições e obrigação de efetuar retenção na fonte (quando disponha ou deva dispor de contabilidade organizada), os rendimentos estarão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, à referida taxa liberatória de 25%.

250.000, é dividido em duas partes: uma, igual a € 170.000, à qual se aplica a taxa de 2,5%; outra, igual ao rendimento coletável que exceda € 250.000, à qual se aplica a taxa de 5%.

3 – No caso de tributação conjunta, o procedimento referido nos números anteriores aplica-se a metade do rendimento coletável, sendo a coleta obtida pela multiplicação do resultado dessa operação por dois.

Os rendimentos enquadrados na Categoria F, auferidos por um sujeito passivo não residente, são tributados, após aplicação das deduções possíveis, à taxa de 28%. Quando o arrendatário for uma pessoa ou entidade sujeita ao regime de contabilidade organizada, os rendimentos serão objeto de retenção na fonte à taxa de 25%. Neste caso, o imposto devido corresponde a 28% do rendimento tributável, e o devedor reterá na fonte 25% do valor devido.

Tratando-se de um não residente em Portugal, mas residente na União Europeia ou no Espaço Económico Europeu, poderá ainda optar pela tributação às taxas progressivas, conforme a opção atribuída aos residentes.

A retenção na fonte de rendimentos enquadrados na Categoria F, auferidos por não residentes, pode ser dispensada, nomeadamente, quando o titular dos rendimentos em causa preveja auferir um montante anual inferior a € 10.000. Se, porém, for atingido aquele limite, a dispensa cessa para o mês seguinte.

A afetação (e posterior desafetação) do imóvel à atividade de Alojamento Local são operações que, por sua vez, podem gerar mais-valias sujeitas a tributação.

Quando o titular da atividade for também o proprietário do imóvel objeto de alojamento local, será necessário afetar especificamente o imóvel à respetiva atividade profissional, devendo tal afetação ser comunicada à Administração tributária com a respetiva indicação no anexo B (quando sujeito ao regime simplificado) ou no anexo C (quando sujeito a regime de contabilidade organizada) da declaração Modelo 3. A referida afetação traduz-se na transferência do imóvel da esfera pessoal do proprietário para a sua esfera profissional.

Ora, a afetação em causa é particularmente relevante na medida em que a posterior desafetação poderá gerar mais-valias efetivas, as quais poderão ser apuradas em dois momentos diferentes e tributadas nos termos da Categoria B e nos termos da Categoria G (mais-valias).

Assim, no momento da afetação do imóvel à atividade de alojamento local, é calculada a diferença entre o seu preço de aquisição e o seu valor de mercado no momento da afetação. Dessa diferença, caso seja positiva, resulta uma mais-valia no montante correspondente, sendo que a mesma será tributada, nos termos da categoria G, às taxas progressivas sobre 50% do seu valor, no momento da desafetação ou da venda. É de salientar que, quando o sujeito passivo for residente de um país terceiro, a mais-valia será tributada à taxa de 28% sobre o montante total e, quando for residente de um outro país da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, o sujeito passivo poderá optar pela tributação às taxas progressivas sobre 50% do valor ou pela taxa de 28% sobre o valor total. No entanto, esta mais-valia, apesar de calculada no momento da

afetação, suspende-se, só sendo declarada e despoletando os referidos efeitos no ano da desafetação do imóvel da atividade (ou da venda).

No momento da desafetação ter-se-á, também, em consideração a valorização do imóvel durante o exercício da atividade para efeito de apuramento de uma mais-valia, tributada nos termos da Categoria B. Concretamente, caso haja uma diferença positiva entre o valor de mercado do imóvel à data da afetação e o seu valor à data em que cesse de ser utilizado para o efeito, esta diferença é tratada como mais-valia. Será considerada como rendimento da atividade (Categoria B) e tributada as taxas progressivas (ou à taxa de 25% quando auferida por não residente) sobre 95% do seu valor.

Note-se, ainda, que a revenda do imóvel poderá também gerar mais-valia, calculada pela diferença entre o preço de aquisição e o preço de revenda.

Dependendo dos elementos constantes da declaração de início de atividade ou de alteração da mesma, a exploração de estabelecimento de alojamento local poderá ficar sujeito a um regime especial de isenção ou ao regime normal de tributação.

Para que o sujeito passivo fique sujeito a um regime de isenção, não poderá possuir contabilidade organizada, praticar atos de importação, exportação ou atividades conexas, efetuar transmissões de bens ou prestações de serviços previstas no Anexo E do Código do IVA ou ter um volume de negócios anual superior a € 12 500.

Caso não se verifique nenhum destes requisitos, o regime a aplicar será o regime normal de tributação, sendo que, tratando-se de uma prestação de serviços, será aplicada a taxa de 6%, aplicada sobre o preço do alojamento e do pequeno-almoço. Se o sujeito passivo utilizar *sites* de divulgação do seu estabelecimento de alojamento local, terá, também, de pagar a taxa de IVA referente às comissões destas plataformas (ex: *Booking*, *Airbnb*, entre outros).

Se o volume de negócios ultrapassar os € 100 000, o sujeito passivo fica, também, obrigado a utilizar um programa de faturação certificado para a emissão de faturas, faturas-recibo ou faturas simplificadas, sendo que estas últimas só podem ser emitidas se o montante da transmissão de bens ou da prestação de serviços a que a fatura se refere não transcender os € 100.

Mesmo que o volume de negócios não ultrapasse os € 100 000, pode o sujeito passivo optar pela utilização de um programa de faturação certificado. Caso contrário, terá de proceder à emissão, obtenção e consulta de faturas, faturas-recibo ou recibo através do Portal das Finanças.

O sujeito passivo deverá, então, entregar a declaração periódica de IVA no Portal das Finanças e, no mesmo prazo da entrega desta, pagar o imposto nela apurado.

Os prazos diferem consoante o regime seja mensal ou trimestral. No primeiro, a entrega deverá ser feita até ao dia 10 do segundo mês seguinte às operações do sujeito passivo que afigure um volume de negócios igual ou superior a € 650.000. No segundo, a entrega deverá ser feita até ao dia 15 do segundo mês seguinte ao trimestre do ano civil relativo às operações do sujeito passivo que afigure um volume de negócios igual ou superior a € 650 000. Caso o sujeito passivo possua contabilidade organizada deverá, ainda, entregar os anexos à declaração anual de Informação Contabilística e Fiscal.

Também são várias as exigências às quais devem obedecer os estabelecimentos de alojamento local. Desde logo, deverão ter sempre uma placa identificativa do Alojamento Local com a sigla *AL*. No entanto, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 62/2018, a placa identificativa do estabelecimento de alojamento local tem de ser afixada junto à entrada do estabelecimento (ou da entrada principal, no caso dos *hostels*).

O estabelecimento qualificado como alojamento local deverá, no geral, reunir condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos, estar ligado à rede pública de abastecimento de água ou estar dotado de um sistema privativo de abastecimento de água, com origem devidamente controlado, estar ligado à rede pública de esgotos ou dotado de fossas séptica dimensionada para a capacidade máxima do estabelecimento e, bem assim, estar dotado de água corrente (quente e fria).

No que respeita às unidades de alojamento (e não já ao estabelecimento no seu todo), as mesmas devem ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento, estar dotadas de mobiliário, equipamentos e utensílios adequados, dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior e de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

As instalações sanitárias dos estabelecimentos de Alojamento Local devem dispor, também, de um sistema de segurança que garanta privacidade, bem como reunir condições de higiene e limpeza.

Quanto a exigências de segurança, impõe-se que os estabelecimentos de Alojamento Local cumpram as regras de segurança contra riscos de incêndio, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e do regulamento técnico constante da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro. Contudo, ressaltam-se da aplicação destes diplomas os estabelecimentos de

Alojamento Local que tenham capacidade igual ou inferior a dez utentes, os quais devem possuir, no entanto, extintor e manta de incêndio acessíveis aos utilizadores, equipamentos de primeiros socorros acessível aos utilizadores e a indicação do número nacional de emergência (112) em local visível para os utilizadores.

O estabelecimento de alojamento local deve, ainda, dispor de um livro de reclamações, o que marca, também, um traço distintivo face ao arrendamento tradicional e, ainda, de acordo com o Decreto-Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, um livro de informações sobre o funcionamento do estabelecimento e regras de utilização interna, incluindo regras sobre recolha e seleção de resíduos, funcionamento de eletrodomésticos e cuidados a ter de forma a evitar perturbações que afetem a vizinhança. No caso de o estabelecimento se inserir num condomínio, deverá este livro conter o regulamento das práticas e regras do condomínio, sobretudo na utilização das partes comuns.

De salientar que, a exploração de um estabelecimento de alojamento local na Região Autónoma dos Açores é sujeita a regras fiscais e legais específicas.

#### § 4. Perspetivas de evolução do alojamento local

##### *1 Enquadramento*

De acordo com o Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), gerido pelo Turismo de Portugal, e apesar do número de novos registos em 2019 ser inferior ao contabilizado em 2018, ano em que se verificam 24.535 novos registos, os dados aproximam-se do recorde de 100 000 estabelecimentos de alojamento local a funcionar em Portugal. Dos 91 638 registos de alojamento local contabilizados até 31 de dezembro de 2019, a maioria localiza-se no distrito de Faro, com 34 036 estabelecimentos, seguindo-se os distritos de Lisboa, com 24 753 e Porto, com 11 057.

A dinâmica deste tipo de exploração de imóveis, sustentada por uma grande procura e oferta, veio criar a necessidade de adaptar o regime ao mercado existente e a algumas das reivindicações da população.

Assim, a 31 de março de 2020 foi aprovada a Lei do Orçamento do Estado para o presente ano, que procede à alteração do regime legal aplicável ao alojamento local, tendo entrado em vigor no passado dia 1 de abril.

## *2. Alterações recentes*

### *2.1 A obrigatoriedade de seguro de responsabilidade civil extracontratual*

A entrada em vigor da Lei do Orçamento do Estado para 2020 trouxe a terceira alteração ao regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (RAL ou Regime do Alojamento Local), inicialmente aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Assim, a partir de 1 de abril de 2020, o titular da exploração de alojamento local deve celebrar e manter válido um seguro de responsabilidade civil extracontratual que garanta os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes do exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento. O capital mínimo deste contrato de seguro deverá ser de € 75 000 por sinistro.

Por outro lado, os titulares de explorações de alojamento local são agora solidariamente responsáveis com os hóspedes relativamente aos danos provocados por estes no edifício em que se encontra instalada a unidade.

Adicionalmente, tratando-se de estabelecimento de Alojamento Local cuja unidade esteja integrada em edifício em regime de propriedade horizontal, o titular da exploração fica ainda obrigado a celebrar ou a fazer prova da existência de seguro válido que garanta os danos patrimoniais diretamente causados por incêndio na unidade de Alojamento Local (ou com origem na mesma).

Note-se que a falta de qualquer um destes dois tipos de seguros válidos é fundamento de cancelamento do registo da exploração de alojamento local.

### *2.2. Os poderes reforçados das autarquias*

O Regime do Alojamento Local é particularmente caracterizado pela atribuição de poderes reforçados às autarquias locais na concessão e fiscalização dos estabelecimentos.

Reflexo deste reforço de poderes é a anterior alteração do regime de acesso à atividade, passando da mera comunicação prévia com prazo à autarquia (devendo o requerimento de pedido de licenciamento ser dirigido ao presidente da Câmara Municipal competente) à existência de um prazo para a atribuição do registo – 10 dias. Em tal prazo, poderão as câmaras municipais opor-se ao registo se o pedido estiver deficientemente formulado, o alojamento violar as áreas de contenção (agora também criadas) ou se faltar autorização de utilização adequada do edifício.

Os municípios podem ainda cancelar o registo de estabelecimentos existentes, após audiência prévia do titular do Alojamento Local, se os condóminos se

opuserem ao alojamento local ou se forem desrespeitados outros requisitos do Alojamento Local, como a capacidade, segurança, exploração e publicidade, por exemplo, ou se forem detetadas desconformidades em relação à informação ou ao documento constante do registo.

As câmaras municipais podem ainda fiscalizar os alojamentos locais, competência anteriormente reservada à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE), podendo, inclusivamente, decidir a interdição temporária de estabelecimentos de Alojamento Local.

### *2.3. As zonas de contenção*

Existe, ainda, a possibilidade de as autarquias locais poderem definir, por meio de regulamento, mediante deliberação fundamentada, dentro dos respetivos municípios, quais as quotas para a concessão de licenças para exploração de imóveis em regime de Alojamento Local – criação de zonas de contenção – procurando-se controlar, assim, a proporção de imóveis disponíveis para habitação.

Nestas zonas impõe-se um limite máximo de licenças de Alojamento Local com o objetivo de combater a instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, favorecendo o arrendamento normal acessível e, bem assim, o comércio de bairro.

As zonas de contenção podem ser reavaliadas a cada dois anos, e a instalação de qualquer Alojamento Local nas mesmas depende de autorização camarária expressa para o efeito.

A consequência direta desta restrição traduziu-se num acréscimo excecional de pedidos de licenciamento, tendo os investidores procurado assegurar o registo das respetivas unidades antes da definição de tais limites.

Em Lisboa, são consideradas zonas de contenção todas aquelas que ultrapassam os 25% da habitação disponível afeta ao Alojamento Local. Existem ainda zonas de suspensão temporária, para zonas entre os 10% e os 20% de habitações ligadas a esta atividade.

Com a criação do Regulamento Municipal de Alojamento Local, pelo Aviso n.º 17706-D/2019, de 7 de novembro, a Câmara Municipal de Lisboa definiu as seguintes zonas de contenção: Alfama, Mouraria, Castelo, Bairro Alto, Madragoa, Graça e Colina de Santana. Assim, nestas zonas impõem-se um limite máximo de licenças de Alojamento Local.

Foi igualmente instituído um número máximo de sete estabelecimentos de alojamento local por proprietário nas referidas áreas de contenção, sendo que os

que já tenham mais estabelecimentos ficarão impedidos de fazer novos pedidos de Alojamento Local.

#### *2.4. (In)transmissibilidade*

Foram ainda instituídas limitações à transmissibilidade dos estabelecimentos de Alojamento Local nos perímetros de contenção, sendo as licenças pessoais e intransmissíveis, exceto no caso de sucessão. Assim, a licença caduca automaticamente se forem alterados os titulares dos registos do arrendamento, se a exploração cessar ou se mais de 50% do capital da sociedade que explora o Alojamento Local for transmitido.

#### *2.5. Os poderes do condomínio*

A partir de 21 de outubro de 2018, os titulares de explorações de alojamento local passaram a ter de obter, por parte dos restantes moradores dos edifícios em propriedade horizontal em que estão integrados, autorização para a instalação de estabelecimentos de Alojamento Local, que deve ser dada pela assembleia de condóminos.

Esta assembleia pode, por decisão dos condóminos que representem mais de metade da permissão do prédio, devidamente fundamentada – em particular com base na prática de atos que perturbem a normal utilização do edifício, causem incómodo e afetam o descanso dos demais condóminos – opor-se ao exercício da atividade de alojamento local já em curso, devendo dar, para o efeito, conhecimento de tal decisão ao presidente da Câmara Municipal competente. E, caso a Câmara competente venha a cancelar o registo em virtude de decisão dos condóminos, este cancelamento terá a duração máxima de um ano.

O condomínio pode ainda impor ao titular do Alojamento Local o pagamento de uma contribuição adicional de condomínio, destinada a suportar despesas resultantes da utilização acrescida das partes comuns do edifício em resultado da atividade de Alojamento Local. Essa contribuição não pode, porém, ser superior a 30% do valor anual da quota respetiva e a aplicação desta alteração não será imediata – tendo sido previsto um prazo de dois anos para adaptação.

#### *2.6. Outras alterações ao regime*

Foi ainda criada uma nova modalidade de Alojamento Local, a explorar em quartos dentro do imóvel do locador, sendo que cada imóvel estará limitado a um máximo de três quartos.

Por último, passou a ser obrigatória a existência de um livro de informações (em Português, Inglês e duas outras línguas), do qual constem as regras

de funcionamento do estabelecimento (incluindo eletrodomésticos), recolha e seleção de resíduos urbanos, através do qual seja feita a sensibilização para evitar ruído e perturbações da tranquilidade e descanso dos vizinhos, do qual é ainda obrigatório constar o contacto telefónico do responsável pela exploração, sendo que este livro deverá ser disponibilizado aos hóspedes e ao condomínio.

### § 5. Conclusões

Do exposto resulta que os incentivos e benefícios no setor do Turismo têm vindo a adaptar-se à evolução do mercado, especialmente em relação à evolução de novas formas de alojamento motivadas pela diversificação da procura.

Se o presente trabalho estivesse concluído antes da crise gerada pela Pandemia de SARS-COV-2, que teve um impacto inesperado na economia mundial, diríamos que, atendendo ao crescimento exponencial que o Turismo tem vindo a registar em Portugal, os estímulos a este setor poderiam tornar-se irrelevantes, na medida em que poderiam não constituir sequer um fator preponderante no momento de decisão de investimento nesta área, atento o quase certo retorno económico neste tipo de atividade.

Com efeito, tendo Portugal conseguido assumir-se, nos últimos anos, como um destino turístico preponderante na Europa, os incentivos ao investimento nesta área parecem não ser tão necessários quanto o eram nos anos 50 do século XX, aquando da criação do estatuto de Utilidade Turística. Mas neste momento, o certo é que poderão constituir mais um dos motivos pelos quais se investe nesta área de forte crescimento.

Não obstante, atendendo à realidade socioeconómica decorrente da pandemia, este setor que se mostrava em franca ascensão e no qual se baseia, fortemente, a economia portuguesa, foi um dos mais afetados. Neste momento, aliás, a discussão em torno da viabilidade destas atividades e destes regimes de incentivo e, bem assim, da oportunidade das alterações mais relevantes, efetuadas ao Regime do Alojamento Local, parece ter sido relegada para um segundo plano.

Assim, o novo Regime do Alojamento Local, que procura ajustar o quadro legal aplicável à realidade então existente, criando novas obrigações aos titulares de exploração de Alojamento Local e dando mais poderes às autarquias, sendo notória a vertente político-social das alterações agora em vigor, poderá ter surgido na pior altura.

Com efeito, estando o setor do turismo à procura de *oxigénio* para se manter vivo apesar do fluxo diminuto de procura, a imposição de novas regras,

mais exigentes e limitadoras, como as que foram recentemente implementadas, poderão nem ter sequer o impacto esperado.

Designadamente, as que permitem uma maior intervenção dos condomínios, passando estes, agora, a ter um papel relevante no exercício da atividade de alojamento local e as que pretendem combater, de alguma forma, a desertificação dos centros urbanos, procurando compatibilizar a existência do alojamento local com as casas para habitação.

Neste momento, os incentivos ao Turismo representam mais um *back to the basics*. com a aprovação de medidas de flexibilização do pagamento de impostos e das contribuições à segurança social e com a aprovação de regimes de *lay-off* aos trabalhadores e às empresas.

Adicionalmente, alguns municípios, como é o caso de Lisboa, apenas têm vindo a flexibilizar as taxas cobradas aos estabelecimentos de restauração, bem como, por exemplo, as relativas às esplanadas e aos espaços ao ar livre.

Assim, parece-nos que os incentivos que outrora viram a sua existência questionada, poderão agora ser utilizados, novamente, como forma não de incentivar o desenvolvimento da atividade, mas de auxiliar a sua sobrevivência.