

Meio: Expresso

Data: 03/05/2023

ECONOMIA

## Proprietários “pressionados” pela Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local



Inês Duque

Se entregou a sua casa para alguém explorar o imóvel em regime de alojamento local saiba que o fisco lhe pode pedir para pagar o imposto caso o titular da licença não o faça

03 MAIO 2023 18:52



Ana Sofia Santos  
Jornalista

**H**á um detalhe na Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL) que tem passado despercebido e que é mais um foco de preocupação para quem explora imóveis em regime de Alojamento Local (AL). Diz a Proposta de Lei nº 71/XV/1ª, relativa às medidas para mitigar os problemas de acesso à habitação e entregue pelo Governo na Assembleia da República, que os proprietários das habitações, mesmo que não sejam os detentores da licença de exploração do imóvel, são responsáveis subsidiários pelo pagamento da taxa. “Os proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração nos quais se desenvolva a exploração de AL são subsidiariamente responsáveis pelo pagamento da contribuição relativamente aos respetivos imóveis”, lê-se.

É um daqueles casos em que ‘o diabo está nos detalhes’, confirma Eduardo Miranda, presidente da Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP). “É mais uma rasteira para acabar com o AL”, considera, criticando a mudança das ‘regras do jogo’ a meio do mesmo. Para ele estamos perante uma estratégia de “pressão sobre o AL através de terceiros”, neste caso via os proprietários que não são os titulares da exploração do alojamento. “O objetivo é gerar medo nos proprietários” e desincentivar a cedência de imóveis para o AL, desmonta Eduardo Miranda, atirando que “é como ir pedir ao dono de uma loja arrendada que pague o IRC do negócio que ali é feito por um terceiro”. Reitera que “o pacote de medidas [Mais Habitação] é um ataque generalizado ao AL, em particular nos prédios habitacionais – na última versão, o Governo retirou as moradias da CEAL – e situados no litoral, pois apenas o interior fica de fora do tributo”.

Olhando para as estatísticas do AL em Portugal percebe-se melhor a intenção do Governo. Os dados oficiais do Registo Nacional do AL (RNAL) – fornecidos ao Expresso pela ALEP – mostram que dos 115.467 alojamentos registadas 60,6% são de proprietários do imóvel, enquanto os outros 40% são titulares da licença, ou seja, exploram o AL mas não são os seus donos. Cerca de metade (19,9%) destes são inquilinos, ou seja, têm contrato de

arrendamento, e os restantes têm vários tipos de acordos com os proprietários, como contratos de comodato (12,1%), o que é “muito” usual “quando o titular não é o único proprietário (ou nem é dono sequer) mas pertence à família” que detém a habitação, indica Eduardo Miranda, destacando que “muitas das reabilitações mais difíceis são casas herdadas, abandonadas há décadas em centros históricos, que só desta forma foram recuperadas”. Há também cessionários, mandatários, donatários e outras formas de entrega do negócio de hospedagem a terceiros, acrescenta o responsável.

Caso o “absurdo” da CEAL avance nos moldes atuais, os proprietários de 40% do AL “serão responsáveis pelo pagamento do tributo se o titular não cumprir a sua obrigação”. “É uma das situações jurídicas altamente questionáveis e de legalidade duvidosa que estão a ser analisadas pela [nossa] equipa jurídica”, avança o presidente da ALEP.

### **DESENHAM-SE DÚVIDAS CONSTITUCIONAIS**

Os fiscalistas Rogério Fernandes Ferreira e António Gaspar Schwalbach também têm dúvidas sobre a legitimidade da responsabilidade subsidiária dos proprietários de imóveis arrendados para a exploração de AL. Para Fernandes Ferreira trata-se de “uma intenção evidente do Governo de obter o pagamento dos proprietários dos imóveis em caso de incumprimento desse dever por parte dos titulares da exploração do AL, o que tem passado despercebido”, e que é, sublinha, “violento e aberrante, pelo menos de um ponto de vista jurídico”. Mais. “Trata-se [...] de uma forma encapotada de substituição de um sujeito passivo por outro, sem que este último tenha capacidade contributiva, o que é inconstitucional”, sustenta o especialista em direito fiscal. A possível inconstitucionalidade da norma também pode decorrer da violação do “princípio da adequação e da proporcionalidade”. Além disso, acrescenta Fernandes Ferreira, a responsabilização tributária pode restringir, “de forma indireta, mas de um modo inadmissível, o próprio direito de propriedade e de iniciativa privada e a liberdade



económica, podendo ainda ser inconstitucional por violar o princípio da igualdade, pois há situações idênticas (de arrendamento de curta duração) com tratamento fiscal diferente, mas que têm capacidade tributária idêntica”.

Em primeiro lugar, Gaspar Schwalbach ressalva que “existem várias situações na legislação fiscal sobre responsabilidade subsidiária de terceiros”. Porém, isso não afasta problemas de constitucionalidade da CEAL, já que é necessário “compreender até que ponto devem os proprietários ser responsabilizados pela ausência de pagamento de uma contribuição omitida pelo respetivo arrendatário. Sobretudo em relação a contratos de arrendamento celebrados no passado”. É que, segundo o jurista, “o valor da renda, outras garantias e, eventualmente, o próprio contrato foram negociados num momento em que as partes não podiam ter em consideração este tema”. E “a tutela da confiança e da segurança jurídica é um princípio constitucional que o Tribunal Constitucional já teve em consideração na apreciação de vários atos legislativos”, lembra Gaspar Schwalbach, enquanto deixa um conselho: “Sob pena de aumentar o litígio fiscal, seria importante clarificar que esta responsabilidade subsidiária só operaria para contratos de arrendamento celebrados após a entrada em vigor da contribuição.”

A CEAL, prevista no Programa Mais Habitação – que ainda irá ser discutido pelo Parlamento – destina-se a um sector de atividade em particular – tal como acontece com outras contribuições extraordinárias, neste caso à atividade de exploração de estabelecimentos de AL.

Segundo o Governo, esta contribuição irá incidir sobre todos os imóveis que se mantenham no alojamento local e a receita será consignada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, para financiar políticas de habitação e, também, como retorno das alegadas externalidades negativas que o AL provoca no preço das habitações. Para o cálculo desta contribuição concorrerão a rentabilidade do negócio, bem como a variação do aumento das rendas na região localidade onde se situa o AL e a área do imóvel.