



Alojamento Local

NOTA EXPLICATIVA

Os estabelecimentos de alojamento local são aqueles que, mediante remuneração, prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, e que reúnem os requisitos do regime jurídico da exploração de estabelecimentos de alojamento local, conforme disposto pelo Decreto Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, com as **alterações introduzidas pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto.**

A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, estabelece um regime transitório, no qual se mantêm válidos os registos de estabelecimentos de alojamento, realizados até 22 de outubro de 2018.

Os estabelecimentos de alojamento local já existentes antes da publicação da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, dispõem, de acordo com a mencionada Lei, de um prazo de dois anos para se adaptarem aos requisitos impostos *ex novo*.

Senhor(a) Empresário(a), se pretende prestar serviço de alojamento temporário a turistas, consulte o serviço especializado da Dantas Rodrigues & Associados.

MODALIDADES DE ALOJAMENTO LOCAL

A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, veio estabelecer uma nova modalidade de alojamento local. Assim, atualmente existem quatro modalidades de alojamento local:

Moradia – estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.

Apartamento – estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.

Estabelecimento de Hospedagem – estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, integrados numa fração autónoma do edifício, num prédio urbano ou numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente. Estes estabelecimentos podem utilizar a denominação:

“**hostel**”, quando a unidade de alojamento predominante seja o dormitório, isto é, quando o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto, ou

“Bed & Breakfast” ou “Guest House” quando reúnam os mesmos requisitos.

Quartos – exploração de alojamento local feita na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade e alojamento o quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades. A modalidade de quartos, assim como a modalidade de estabelecimentos de hospedagem pode utilizar a denominação “Bed & Breakfast” ou “Guest House”.

Capacidade máxima dos estabelecimentos de Alojamento Local

A capacidade máxima, em abstrato, dos estabelecimentos de alojamento local é de 9 quartos e 30 utentes.

A capacidade, em concreto, afere-se pela multiplicação do número de quartos por dois, por hipótese, 9 quartos x 2 utentes, o que totalizará uma capacidade máxima de 18 utentes. A estes 18 utentes, poderão acrescer dois utentes, no caso das modalidades de apartamentos e moradias. Ao número de quartos poderão acrescer duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos, confirmadas que estejam as condições de habitabilidade adequadas.

Requisitos gerais obrigatórios para um AL

Os estabelecimentos de alojamento local devem:

- Apresentar adequadas condições de conservação e de funcionamento das instalações e equipamentos;
- Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água, com origem devidamente controlada;
- Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;
- Estar dotados de água corrente quente e fria;
- Reunir sempre condições de higiene e limpeza.

As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local devem ainda possuir:

- Uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior, que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;
- Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- Dispor de sistemas que permitam vedar a entrada de luz exterior;
- Ter portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.
- E as instalações sanitárias devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.

- Livro de informações sobre o funcionamento do estabelecimento e respetivas regras de utilização internas, nomeadamente, regras sobre a recolha e seleção de resíduos urbanos, funcionamento dos eletrodomésticos, ruído e cuidados a ter para evitar perturbações que causem incómodo e afetem a tranquilidade e o descanso da vizinhança. Tal livro deve estar escrito em português, inglês e em mais duas línguas estrangeiras e conter o contacto telefónico do responsável pela exploração do estabelecimento.
- No caso do estabelecimento estar inserido em edifício de habitação coletiva, o livro de informações deve conter também o regulamento com as práticas e regras do condomínio e o responsável pelo estabelecimento deve disponibilizar o seu contacto telefónico ao condomínio.
- Os estabelecimentos de alojamento local estão ainda obrigados a celebrar e manter válido um seguro multirriscos de responsabilidade civil, sendo a sua falta causa de cancelamento do registo.

Identificação e publicidade de um estabelecimento de AL

Os estabelecimentos devem identificar-se como estabelecimentos de Alojamento Local, devendo a publicidade, a documentação comercial e o merchandising dos mesmos indicar o respetivo nome ou logótipo e o número de registo do AL. Estão ainda obrigados à afixação de placa identificativa (de modelo específico normalizado) junto à entrada principal, no caso dos Hostel, e junto à entrada do estabelecimento, para as restantes modalidades de alojamento local.

Livro de Reclamações - Obrigatoriedade também para os AL

Os estabelecimentos de Alojamento Local devem dispor de livro de reclamações nos termos e condições estabelecidas no respetivo regime jurídico.

Contrato de Arrendamento para AL

Se a opção para o exercício da atividade de alojamento local for através do arrendamento de uma habitação. O contrato a celebrar será um contrato de arrendamento para fins não habitacionais. No contrato deve constar uma cláusula que autoriza a exploração de um alojamento local.

Legalização de um AL

O registo de um estabelecimento de alojamento local é efetuado de acordo com o princípio da responsabilização do titular da exploração, por meio de comunicação prévia com prazo à Câmara Municipal competente, instruída com toda a documentação exigida.

A comunicação prévia com prazo deverá ser efetuada através do Balcão Único Eletrónico, que igualmente emite o título de abertura dos estabelecimentos, o qual contém, desde logo, o número de registo do estabelecimento. Assim, é através da comunicação prévia que é atribuído um número de registo do estabelecimento de Alojamento Local, o qual constitui o único título válido de abertura ao público, sendo obrigatório e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local.

A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto vem acrescentar exigências no que diz respeito à legalização de um alojamento local, designadamente, conferindo mais poderes aos Municípios, enquanto entidades responsáveis pela emissão de título de abertura de estabelecimento, e aos condomínios, enquanto vizinhança dos estabelecimentos de alojamento local.

Assim, a lei estabelece, desde logo, no que diz respeito aos alojamentos locais na modalidade de hostel que estes apenas poderão existir, em prédios onde coexista habitação, com autorização dos condóminos para o efeito, a qual, necessariamente, tem de instruir a comunicação prévia com prazo.

Para as restantes modalidades de alojamento local, a assembleia de condóminos pode apoiar-se ao exercício da atividade quando esta seja exercida em fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano susceptível de utilização independente, desde que decorra de decisão fundamentada e aprovada por mais de metade da permissão do edifício.

No mais, o condomínio pode deliberar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, até um limite de 30% do valor anula da quota respetiva.

Os Municípios passam a poder criar áreas de contenção de modo a preservar a realidade social dos bairros e lugares, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesses bairros ou lugares, áreas essas que deverão ser reavaliadas de dois em dois anos.

A instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção carece de autorização expressa da câmara respetiva. Para já, os municípios podem suspender pelo período de um ano a emissão de novos registos de alojamento local nestas áreas.

Sujeitos às áreas de contenção ficam também os proprietários de alojamentos locais já existentes, dado que apenas poderão explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local.

Contudo, para os proprietários que excedam, à data, o limite previsto, a lei prevê a proibição de afetar mais imóveis à exploração de alojamento local.

Obrigações fiscais do Alojamento Local

Quer como pessoa singular, quer como pessoa coletiva, é necessário proceder ao início de atividade junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

Se o proprietário é uma pessoa singular, que faz a própria gestão do imóvel, o mesmo dever-se-á registar junto da AT antes de iniciar a atividade de prestação de serviços de hotelaria, apresentando a Declaração de Início de Atividade, podendo optar pelo regime simplificado ou pelo regime de contabilidade organizada.

IRS - Se a opção recair pelo regime simplificado, irá pagar IRS sobre 35% da sua faturação como Alojamento Local na modalidade de apartamento ou moradia e 15% na modalidade de estabelecimento de hospedagem ou "Hostel".

IVA - Em sede de IVA, o proprietário deverá emitir fatura ou documento equivalente pelo serviço prestado e debitar IVA à taxa reduzida de 6%.

A declaração periódica do IVA, que pode ser efetuada mensal ou trimestralmente, consoante o volume de negócios.

Já a declaração periódica do IVA deverá ser enviada através do Portal das Finanças, onde se menciona o imposto cobrado aos clientes, sendo posteriormente emitido documento para pagar o IVA.

Caso o proprietário seja uma pessoa coletiva ficará sujeito ao pagamento de IRC. O regime simplificado do IRC determina que a matéria coletável do alojamento local corresponda a 35% das prestações de serviços efetuadas. Ainda no que concerne as obrigações tributárias a liquidar por pessoas coletivas, as mesmas estão sujeitas ao regime de IVA em vigor.

Fiscalização dos estabelecimentos de AL

São várias as entidades com competência para proceder à fiscalização dos estabelecimentos de alojamento local. No entanto, cada uma possui as suas áreas de atuação bem definidas, a saber:

Funcionamento dos estabelecimentos de Alojamento Local – ASAE (Autoridade de Segurança Alimentar e Económica);

Obrigações fiscais - AT;

Verificação dos requisitos de funcionamento/ instalação - Câmaras Municipais;

Sempre que requisitado pela ASAE ou pelas Câmaras Municipais, ou por iniciativa própria - Turismo de Portugal, I.P.;
Admissão e Estadia de Cidadãos Estrangeiros - SEF;
Questões de natureza laboral – ACT (Autoridade Para as Condições do Trabalho).

Regime Sancionatório - Coimas

O incumprimento das normas aplicáveis aos estabelecimentos de alojamento local serão punidas nos termos da lei com aplicação de coimas, se outras sanções mais graves não se aplicarem.
Tais sanções são diretamente proporcionais, caso a sanção a aplicar verse sobre a responsabilidade de uma pessoa singular ou de uma pessoa coletiva.
A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto veio agravar o valor das coimas a aplicar, as quais, para pessoas coletivas podem ir até aos 40.000,00€.

Alojamento de Hóspedes Estrangeiros

Deverá ser comunicado o alojamento de todos os cidadãos de nacionalidade que não portuguesa, independentemente da idade dos mesmos, aos Serviços de Estrangeiros e Fronteiras, por meio de Boletim de Alojamento.

Tal comunicação, por questões de agilização de processos e de economia de recursos, poderá ser efetuada por meio de acesso à plataforma eletrónica online SIBA - Sistema de Informação de Boletins de Alojamento, ou em suporte de papel, a ser entregue ao SEF, ou, nas localidades onde este não exista, à Guarda Nacional Republicana ou à Polícia de Segurança Pública, que depois reencaminham os Boletins de Alojamento para o SEF.