



Alojamento Local

NOTA EXPLICATIVA

Os estabelecimentos de Alojamento Local são aqueles estabelecimentos que, mediante remuneração, prestam serviços de alojamento temporário a turistas, e que reúnem os requisitos do respetivo regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei 63/2015 de 23 de abril. Requisitos de funcionamento das instalações, de segurança, de cumprimento das obrigações fiscais e de outras obrigações como a de comunicação da hospedagem de cidadãos estrangeiros ao Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF).

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

Existem três modalidades de estabelecimentos de AL, a saber:

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 cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos. Os estabelecimentos de hospedagem podem usar a denominação de “Hostel” quando reúnam os requisitos específicos previstos na lei para este tipo de estabelecimento. No caso do “Hostel”, a unidade de alojamento predominante deve ser o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto.

Capacidade máxima dos estabelecimentos de Alojamento Local

A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local é de 9 quartos e 30 utentes. No caso dos “Hostel”, os mesmos não possuem capacidade máxima.

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.

Requisitos obrigatórios e específicos de um “Hostel”

- O número de camas dos dormitórios só pode ser inferior a quatro se as mesmas forem em beliche;
- Cada cama deve obrigatoriamente ter um compartimento individual, contendo sistema de fecho, com uma dimensão mínima interior de 55cm x 40cm x 20cm;
- Os quartos devem dispor de ventilação e iluminação direta para o exterior através de janela;
- As instalações sanitárias podem ser comuns a vários quartos e dormitórios, podendo ser separadas por sexos ou mistas. Tratando-se de instalações sanitárias mistas, os chuveiros devem configurar espaços autónomos separados por portas com fecho interior;
- Devem estar dotados de espaços sociais comuns, cozinha e área de refeição de utilização e acesso livre pelos hóspedes.

Requisitos obrigatórios de segurança de um AL

Quando o estabelecimento de alojamento local tiver capacidade máxima superior a 10 utentes, tem de cumprir com a regras gerais previstas no regime jurídico de segurança contra incêndios em edifícios (Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro).

Já os estabelecimentos de Alojamento Local com capacidade igual ou inferior a 10 utentes apenas têm de cumprir os seguintes requisitos de segurança, que são:

- Possuir extintor e manta de incêndio acessíveis aos utentes;
- Possuir equipamento de primeiros socorros acessível aos utentes;
- Afixar, em local visível aos utentes, o número nacional de emergência (112).

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. A afixação de placa identificativa (de modelo específico normalizado) no exterior apenas é obrigatória para os estabelecimentos de hospedagem.

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 mera comunicação prévia à Camara Municipal competente, instruída com toda a documentação exigida. A comunicação prévia deverá ser efetuada através do Balcão Único Eletrónico, que igualmente emite o título de abertura dos estabelecimentos, o qual título 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.

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.

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.