



## Mais Habitação - Alterações ao Regime do Alojamento Local

NOTÍCIAS, NOVIDADES,  
TÓPICOS ACTUAIS

No dia 6 de Outubro de 2023 foi publicada a Lei n.º 56/2023, que aprovou medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas a que o Regime do Alojamento Local não foi excepção.

Neste sentido, e à semelhança do que já noticiámos [aqui](#) e [aqui](#), iremos enunciar as principais alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, que estabelece o Regime Jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local.

### AUTORES



VICKY RODRIGUES  
ADVOGADA



SANDRA ROQUE DOS SANTOS  
ADVOGADA



### Suspensão de novos registos de alojamento local

A emissão de novos registos de alojamento local fica suspensa em todo o território nacional, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fracção autónoma de edifício.

Ficam excluídos da suspensão da emissão de novos registos, os territórios do interior identificados no anexo à Portaria 208/2017, de 13 de Julho, na totalidade ou em parte, consoante tenha sido declarada a situação de carência habitacional, bem como as Regiões Autónomas e a exploração de imóveis integrados no Fundo Revive Natureza.

Caberá aos municípios definirem, nas respectivas Cartas Municipais de Habitação, o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no território onde são competentes, por forma a permitir o termo da suspensão da emissão de novos registos, sem prejuízo da identificação das regras e dos limites da utilização de fracções habitacionais para alojamento local.

### Renovação do registo de estabelecimento de alojamento local

O registo de estabelecimentos de alojamento local tem a duração de 5 anos contados desde

a data de emissão do título de abertura ao público, renovável por iguais períodos de tempo.

A renovação destes registos carece de deliberação expressa da Câmara Municipal competente, podendo esta opor-se, com base nos requisitos de funcionamento dos estabelecimentos ou com o previsto na Carta Municipal de Habitação, se aplicável. O prazo para esta deliberação é definido pelo Regulamento Municipal.

### Reapreciação de registos de alojamento local emitidos

Os registos de alojamento local que sejam emitidos até ao dia 7 de Outubro de 2023 serão reapreciados durante o ano de 2030, nos termos previstos nesta alteração, com excepção dos estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de Fevereiro de 2023 e que não estejam integralmente liquidados até 31 de Dezembro de 2029.

Nestes casos, a reapreciação só ocorrerá após a amortização integral contratada inicialmente.

### Caducidade dos Registos Inactivos

Até 7 de Dezembro de 2023, os titulares de registo de alojamento local serão obrigados a



efectuar prova da manutenção da actividade de exploração, mediante a apresentação da declaração contributiva, a ser comunicada na plataforma RNAL - Registo Nacional de Alojamento Local, através do Balcão Único Electrónico, com a excepção do da exploração de unidades de alojamento local em habitação própria e permanente que não ultrapasse os 120 dias por ano.

Em caso de incumprimento desta obrigação, os registos em curso serão cancelados.

#### Contribuição extraordinária sobre os apartamentos em alojamento local

É criada uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fracção autónoma de edifício em alojamento local (CEAL), aplicável aos titulares da exploração. Caso os proprietários destes imóveis não sejam titulares da exploração, responderão estes, subsidiariamente, quanto ao pagamento da CEAL relativo aos seus imóveis.

Esta contribuição incide sobre imóveis habitacionais afectos a alojamento local, a 31 de Dezembro de cada ano civil.

Desta contribuição estão isentos os imóveis habitacionais que não constituam fracções

autónomas, nem partes ou divisões susceptíveis de utilização independente, bem como as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, cuja exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

A base tributável para a aplicação desta contribuição de 15%, será constituída pela aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais, que serão publicados anualmente por portaria do Governo.

Os coeficientes aplicáveis ao ano de 2023 são publicados dentro de 60 dias após a entrada em vigor do presente diploma.

A contribuição é liquidada pelo sujeito passivo, através de declaração de modelo oficial, enviada anualmente à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão electrónica de dados, até ao dia 20 do mês Junho do ano seguinte ao facto tributário.

A CEAL não é dedutível para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC, mesmo quando contabilizada como gasto do período de tributação.

Estas alterações entraram em vigor no dia 7 de Outubro de 2023.