

Projeto de Lei n.º 95/XVI/1ª

Revoga diversas disposições do denominado programa “Mais Habitação”

Exposição de motivos

O denominado programa “Mais Habitação”, aprovado pela Lei n.º 56/2023, em 6 de Outubro, aprovou medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas incluindo, entre outras, medidas específicas para o sector do alojamento local, assim como introduziu a possibilidade de arrendamento coercivo.

No Programa “Mais Habitação” fica postulada a imediata suspensão da emissão de novas licenças de alojamento local em todo o território nacional, nas modalidades “apartamento” e “estabelecimento de hospedagem integrado em fracção autónoma de edifício”, à excepção dos concelhos que constem da listagem que está disponível na Portaria n.º 208/2017.

Nas restantes áreas do país, o levantar destas suspensões pode ainda ser autorizado pelas câmaras municipais, mas para isso, o município, à semelhança do que também é requerido aos territórios do interior, não pode estar em situação de carência habitacional declarada, uma condição que permitiria ao município aceder a um conjunto de recursos especialmente dedicados para resolver questões relacionadas com a habitação.

Esta possibilidade dependerá da análise que cada município venha a fazer relativamente ao seu panorama habitacional local, a publicar através de um documento denominado Carta Municipal de Habitação.

Outra alteração introduzida do Programa Mais Habitação em matéria do AL, que se pretende reverter, ocorre quando a propriedade em questão seja uma fracção autónoma de um edifício em regime de propriedade horizontal a qual se destine, de acordo com o respectivo título, a habitação, passando a ser necessário acrescentar ao pedido de licença uma acta de assembleia de condomínio autorizando a instalação e o uso da fracção como alojamento local.

Ainda sobre esta matéria e contrariamente ao que até então ocorria, o número do registo do estabelecimento de alojamento local é pessoal e intransmissível, ainda que na

titularidade ou propriedade de pessoa coletiva, apenas não sendo aplicável a intransmissibilidade, nos casos de sucessão.

De forma faseada, esta Lei vem repartir os momentos que marcam o passo da obtenção e manutenção do licenciamento adequado ao início da actividade de alojamento local; afixa-se o prazo de 5 (cinco) anos, como período de duração de registo de AL a contar a partir da data de emissão de título de abertura ao público, sendo o mesmo renovável por períodos idênticos, mediante deliberação expressa da Câmara Municipal, territorialmente competente.

Estipula a lei sob análise que ficam suspensos, em todo o território nacional, – com excepção dos territórios do interior identificados em Portaria própria, assim como das Regiões Autónomas – todos os novos registos de estabelecimento de AL.

Os registos de AL emitidos até à data de 7 de Outubro de 2023, estarão sujeitos a uma reapreciação, a ocorrer no ano de 2030, data a partir da qual se poderão tornar renováveis pelo período de 5 (cinco) anos; ficando excluídos desta reapreciação os estabelecimentos que constituam uma garantia real de contratos de mútuo (celebrados até 16 de Fevereiro de 2023) e que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de Dezembro de 2029, caso em que a primeira reapreciação apenas ocorrerá após a amortização integral inicialmente acordada.

Ficam os titulares do registo de AL obrigados a, no prazo de 2 (dois) meses, a contar desde o dia 07 de Outubro de 2023, apresentar prova da efetividade de exercício na plataforma RNAL – Registos Nacional de Alojamento Local, acessível através do Balcão Único Eletrónico, o que deverá ocorrer através da apresentação de declaração contributiva, de manutenção da atividade de exploração.

Caso os titulares supramencionados assim não procedam, o registo de Alojamento Local será cancelado, por decisão do Presidente da Câmara Municipal onde se insere o estabelecimento de alojamento local.

Em termos tributários, veio a Lei n.º 56/2023 criar uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos em alojamento local (CEAL), incidente sobre não só os apartamentos, como os estabelecimentos de hospedagem, integrados numa fração autónoma de edifício em regime de AL.

Assim, são sujeitos passivos da CEAL os titulares de exploração de estabelecimentos de alojamento local, sendo, subsidiariamente responsáveis pelo pagamento da contribuição os proprietários dos imóveis onde se situem os estabelecimentos da AL, ainda que não se trate dos titulares da exploração em causa; ou seja, caso o titular do AL não apresente a declaração necessária para liquidação da CEAL, a mesma será liquidada oficiosamente ao proprietário do imóvel.

Como sabemos o AL tem grande impacto no turismo em Portugal. O turismo alcançou patamares históricos nos últimos tempos, tendo assim vindo a consolidar-se como um pilar crucial para a economia nacional. Contudo, a dinâmica desse sector essencial está a ser muito influenciada por esta recente alteração de licenciamento para o Alojamento Local, provocando por outro lado um impacto substancial no mercado imobiliário nacional.

O que se procura alcançar através da transferência de apartamentos de alojamento local para o arrendamento habitacional previsto na (alínea g) do artigo 1.º da Lei n.º 56/2023 de 8 de Outubro, não resolve o problema de base, que é o acesso à habitação e ao arrendamento acessível. O AL não é a razão do problema da Habitação, nem o arrendamento coercivo serve de solução ao problema.

O Partido CHEGA, em contraponto, apresenta-se como a favor do desenvolvimento económico do país, através da simplificação dos procedimentos administrativos e desburocratização dos mesmos, ao contrário do que sucede com as alterações referidas. Para além disso, o CHEGA defende que se deve promover determinados tipos de comportamentos através da adopção de medidas de carácter positivo, como a desoneração dos arrendamentos, por exemplo, ao invés da adopção de medidas coercivas.

Mais, é entendimento deste Grupo parlamentar que os Direitos sociais (tal como o direito à Habitação) sejam exigíveis apenas ao Estado e nunca aos particulares, proprietários privados in casu. Mais ainda que nem sequer se preencham os requisitos constitucionais da necessidade e da proporcionalidade das restrições em causa, pois o que se impõe refletir é, efectivamente, se o problema de habitação e do mercado de arrendamento, principalmente nas grandes cidades, a preços justos, não se resolve com outra política que não a do Arrendamento coercivo.

Assim, e ao abrigo das disposições constitucionais e regimentalmente aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido CHEGA, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objecto

O presente diploma revoga diversas disposições do denominado programa “Mais Habitação”, mais especificamente as que dizem respeito ao regime do Alojamento Local, aprovado pela Lei n.º 56/2023, em 6 de Outubro, bem como altera o Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Artigo 2.º

Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

É alterado o art. 74.º, do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de Julho e posteriores alterações, que passa a ter a seguinte redacção:

“Artigo 74.º-A

Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento

1 - Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) (...);
- b) O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim **há pelo menos um ano**;
- c) (...).

2 - A isenção prevista no número anterior é aplicável aos rendimentos prediais obtidos até 31 de dezembro de **2030.**”

Artigo 3.º

Norma Revogatória

São revogados os artigos 17º; 18º, 19º; 20º; 21º; 22º e 24.º da Lei n.º 56/2023, em 6 de

Outubro.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

O disposto no artigo 3.º do presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República e o disposto no artigo 2.º entra em vigor após a publicação do Orçamento do Estado subsequente à sua aprovação.

Palácio de São Bento, 6 de Maio de 2024

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

Pedro Pinto – Filipe Melo – Carlos Barbosa – Eduardo Teixeira – Marta Silva