

Relatório Final

Petição n.º 27/XIV/1

**Relator: Deputado
Hugo Carvalho (PS)**

**1.º Peticionário: Luís
Miguel de Melo Torres
Marques**

**N.º de assinaturas:
10.143**



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

ÍNDICE

- I. Nota Prévia**
- II. Objeto da Petição**
- III. Análise da Petição**
- IV. Diligências Efetuadas**
- V. Opinião do Relator**
- VI. Conclusões e Parecer**

I – Nota Prévia

A Petição 27/XIV/1, cujo primeiro peticionário é Luis Miguel de Melo Torres Marques, com 10.143 assinaturas, deu entrada na Assembleia da República em 5 de fevereiro de 2020, tendo baixado à Comissão Parlamentar de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação em 7 de fevereiro de 2020.

Na reunião ordinária da Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação de 18 de fevereiro de 2020, após apreciação da respetiva nota de admissibilidade, a Petição foi admitida por unanimidade e nomeado relator o Deputado signatário.

II – Objeto da Petição

Os peticionários vêm requer a atenção para as possíveis consequências que podem resultar da aprovação das alterações ao regime fiscal aplicável ao alojamento local propostas na Proposta de Lei do Orçamento do Estado 2020, nomeadamente no conjunto de alterações aos Códigos de IRS e IRC e ao regime das mais-valias fiscais, ao introduzir um coeficiente diferenciador nos estabelecimentos de alojamento local localizados em áreas de contenção.

Os peticionários dividem a presente Petição em seis partes onde abordam *i)* uma exposição de motivos acerca das alterações propostas; *ii)* a relevância do setor do alojamento local no panorama do setor turístico; *iii)* as consequências das medidas propostas; *iv)* as questões legais que suscitam tais propostas de alteração; *v)* o impacto das mais-valias fiscais para os proprietários dos imóveis; *vi)* as opções alternativas.

Os peticionários chamam a atenção para três artigos da Proposta de Lei do OE2020 que a serem aprovados trarão consequências negativas para o setor:

- Alteração ao artigo 31.º do CIRS, constante no artigo 204.º da PPL, relativo ao regime simplificado, no qual os rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local localizados em áreas de contenção passarão a ser tributados pelo coeficiente de 0,50;
- Alteração ao artigo 86.º-B do CIRC, constante no artigo 211.º da PPL, relativo ao regime simplificado, no qual, para efeitos de determinação da matéria coletável, o coeficiente aplicável aos rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local nas modalidades de moradia e apartamento, localizados em áreas de contenção, passarão também a ser tributados pelo coeficiente de 0,50;
- Artigo 206.º da PPL o qual propõe que passe a constituir receita do IHRU, I. P., a parte proporcional da coleta do IRS que corresponder ao agravamento do coeficiente para determinação do rendimento tributável aplicável aos rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local localizados em área de contenção.

Os peticionários lembram que já existe uma diferença entre a tributação entre os estabelecimentos de alojamento local e os empreendimentos turísticos, agora ainda mais agravada com estas propostas, e que se traduzirá numa grande perda de competitividade, distorce as regras da concorrência e constitui, por isso, uma discriminação negativa do alojamento local que consideram inaceitável e injusta.

Segundo os peticionários, a proposta de Lei do OE2020 assenta num conjunto de equívocos, entre os quais, a aproximação da tributação entre os estabelecimentos de alojamento local e o do arrendamento urbano, não se podendo comparar o que não é comparável, porque *i)* o alojamento local é uma atividade profissional ou empresarial, tributada na categoria B e o arrendamento é um rendimento predial, tributado na categoria F; *ii)* o arrendamento é uma atividade passiva, o alojamento local é uma atividade económica muito exigente que dá muito trabalho a quem tem de gerir o seu

negócio; *iii*) o arrendamento praticamente não tem custos associados, ou os custos são marginais enquanto o alojamento local tem um conjunto muito variado de custos fixos associados à sua atividade (comissões que tem de pagar às plataformas de intermediação de reservas e pagamentos online e/ou, aos operadores turísticos e outros custos variados como o consumo de água, gás, eletricidade, internet e TV, arrumação e limpeza, amenities, realização de check-in, etc).

III – Análise da Petição

Estão preenchidos os requisitos formais e de tramitação previstos nos artigos 9.º e 17.º da Lei n.º 43/90, de 10 de agosto – Exercício do Direito de Petição -, na redação dada pelas Leis n.os 6/93, de 1 de março, 15/2003, de 4 de junho, 45/2007, de 24 de agosto, e 51/2017, de 13 de julho.

IV – Diligências efetuadas

a) Audição de Peticionários

No dia 4 de março de 2020, pelas 14:00 horas, procedeu-se à audição dos petiçãoários Luís Miguel de Melo Torres Marques, Carla Sofia Fernandes da Costa Reis e Paulo Fernandes da Silva.

Estiveram presentes os Srs. Deputados: Relator Hugo Carvalho (PS) e Márcia Passos (PSD).

O Deputado Relator Hugo Carvalho deu as boas vindas e enquadrou a audição obrigatória no âmbito da apreciação da Petição.

Dada a palavra aos Peticionários:

O peticionante Luís Marques reforçou os argumentos explanados no texto da Petição, apresentando, para o efeito, um power point em que abordou as mesmas questões. Chamou a tenção para o facto de o alojamento local ser responsável por 40% das dormidas turísticas nacionais e que as medidas propostas afetarão essencialmente os detentores particulares de alojamento local que, ao contrário de certas estimativas, são a grande maioria de titulares deste tipo de alojamento.

No âmbito da apresentação, os peticionantes mostraram exemplos de casos reais dando conta que a passagem para a contabilidade organizada seria uma resposta adequada ao aumento da tributação, concluindo que: i) o valor líquido que sobra para os proprietários é inferior ao do regime simplificado em sede de IRS, ii) a receita fiscal é inferior, iii) a passagem a contabilidade organizada (que implica IRC) tecnicamente é impossível de se aplicar aos imóveis nas zonas de contenção, pela impossibilidade de transferência das licenças. Concluíram que a contabilidade organizada não é uma solução viável.

Os peticionantes chamaram a atenção para a questão da expressão, "*imediatamente*" constar no n.º 9 do artigo 10.º do CIRS, constante na PPL do OE2020, e para a questão das mais-valias alertando para o risco de se poder pagar mais-valias superiores aos rendimentos auferidos.

Usaram da palavra os Srs. Deputados:

- Márcia Passos (PSD)
- Cumprimentou os Peticionantes reiterando que o alojamento local foi fundamental para a recuperação económica do país.
- Concordou com a falta de densificação e concretização temporal do advérbio "*imediatamente*".
- Formulou as seguintes questões aos peticionários:

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

- Se têm registo do alojamento local existente nas várias regiões do país e qual o impacto nas áreas de contenção;
- Quais as questões ambientais relacionadas com o alojamento local, nomeadamente recolha de lixo, plásticos, etc.
- Se tem havido experiência sobre as deliberações das Assembleias de Condomínio relativas à questão da propriedade horizontal;
- Se têm conhecimento da existência de alojamentos ilegais.

- Hugo Carvalho (PS)

- Cumprimentou os Peticionantes afirmando igualmente o valor do alojamento local para a economia, nomeadamente no papel de revitalização dos espaços públicos e pela criação de emprego que potencia, não obstante apontou alguns efeitos negativos que se tentam corrigir pela via legal.

- Referiu que a passagem à contabilidade organizada é uma alternativa ao aumento do coeficiente tributável e que as medidas agora aplicadas visam equilibrar uma realidade de falta de alojamento para habitação, com o objetivo de proteger, também, as populações.

- Por fim, afirmou ter tomado nota de situações que merecem futuro debate, nomeadamente, possíveis distorções na impossibilidade de, nas zonas de contenção, se fazer a transição do regime simplificado para a contabilidade organizada.

Dada novamente a palavra aos peticionantes, esclareceram algumas questões levantadas pelos Grupos Parlamentares:

- Mencionaram que o investimento feito no alojamento local foi realizado às expensas dos próprios titulares e não mediante utilização de recursos públicos;

-
- O alojamento local não veio retirar espaço ao alojamento habitacional, tendo antes revitalizado zonas que estavam ao abandono e onde as pessoas não queriam viver;
 - Nas zonas de contenção, 87% do alojamento local corresponde a imóveis outrora devolutos, o que quer dizer que este tipo de alojamento não expulsou ninguém, mas sim reabilitou,
 - Estas alterações fiscais levaram a que uma boa parte dos agentes passasse para a ilegalidade (não cumprindo dessa forma com todas as regras sanitárias, entre outras), e a este propósito afirmaram que não existe fiscalização neste domínio, não obstante ser fácil de fiscalizar mediante verificação, nas plataformas, se determinado imóvel tem ou não licença;
 - Ainda sobre as áreas de contenção alertaram para o fato de os critérios de determinação da área não serem coerentes;
 - A intransmissibilidade da titularidade do alojamento local é ainda outro problema a resolver, já que qualquer alteração de titularidade implica a caducidade da licença anterior, o que está a criar uma série de constrangimentos, só tendo sido acauteladas as questões relativas à sucessão,
 - Afirmaram que os registos de alojamento local são cada vez mais onerosos, o que afasta os particulares destes registos;
 - Por fim, quanto à questão da propriedade horizontal, dizem que existem regras, sobre o uso associado ao exercício da atividade, divergentes consoante as autarquias, o que aumenta os litígios, sendo que a jurisprudência, nesta matéria, também diverge.

Link da audição:

- [áudio](#)
- [relatório](#)

b) Pedido de informação

Em 27 de fevereiro de 2020 a Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação dirigiu um [ofício](#) ao Senhor Secretário de Estado dos Assuntos Parlamentares solicitando que diligenciasse junto do Ministério das Infraestruturas e Habitação a tomada de posição sobre a matéria objeto da presente Petição.

Até ao momento a Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação ainda não recebeu resposta à solicitude supramencionada.

V – Opinião do Relator

Sendo a opinião do Relator de elaboração facultativa, nos termos do artigo 137.º do Regimento, o Deputado Relator do presente parecer exime-se, nesta sede, de manifestar a sua opinião política sobre a iniciativa em análise, remetendo a mesma para a Reunião Plenária.

VI - Conclusões e Parecer

Por tudo o exposto, a Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação emite as seguintes conclusões e parecer:

1. O objeto da Petição é claro e está bem especificado, encontrando-se devidamente identificados os peticionários. Acresce que, encontram-se preenchidos os demais requisitos formais e de tramitação previstos no artigo 9.º e 17.º da Lei de Exercício do Direito de Petição.
2. Face ao número de subscritores (10.143) é obrigatória a apreciação da presente Petição em Plenário – cfr. artigo 24.º, n.º 1, alínea a) da LDP –

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

e respetiva publicação em Diário da Assembleia da República – cfr. artigo 26.º, n.º 1, alínea a).

3. Nos termos do artigo 17º, n.º 11 da LDP, o presente Relatório deverá ser remetido ao Sr. Presidente da Assembleia da República.
4. Ao abrigo do artigo 19.º da LDP deverá a Comissão remeter cópia da Petição e deste Relatório a sua Excelência o Ministro de Estado, da Economia e Transição Digital, aos Grupos Parlamentares e aos peticionários.


Palácio de S. Bento, 14 de outubro de 2020

O Deputado Relator



(Hugo Carvalho)

O Presidente da Comissão



(António Topa)