

Proposta de Lei n.º 4/XVI/1.ª (GOV)

Autoriza o Governo a revogar a contribuição extraordinária sobre os imóveis em alojamento local, bem como a fixação do coeficiente de vetustez aplicável aos estabelecimentos de alojamento local para efeitos da liquidação do imposto municipal sobre imóveis e a eliminar obstáculos fiscais à mobilidade geográfica por motivos laborais

Data de admissão: 05 de junho de 2024

Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública (5.ª)

ÍNDICE

I. A INICIATIVA

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO INTERNACIONAL

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

VIII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

Elaborada por: Fernando Bento Ribeiro e Rui Brito (DILP), Patrícia Pires (DILP), Rosalina Espinheira (BIB) e Joana Coutinho (DAC)

Data: 18.06.2024

I. A INICIATIVA

O proponente visa, pela presente iniciativa, reverter algumas medidas introduzidas pela [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#) «Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas» que, segundo defende, são penalizadoras da atividade de alojamento local e «limitam os direitos de propriedade, bem como a iniciativa económica privada».

Em face do exposto, propõe:

- revogar a Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local, com efeitos a 31 de dezembro de 2023;
- revogar a fixação do coeficiente de vetustez aplicável aos estabelecimentos de alojamento local para efeitos da liquidação do IMI, com efeitos a 31 de dezembro de 2023;
- efetuar diversas alterações ao Código do Imposto sobre o rendimento das Pessoas Singulares (IRS) com vista a «facilitar a mobilidade geográfica».

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa legislativa em análise é apresentada pelo Governo, no âmbito do seu poder de iniciativa da lei e da sua competência política, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 167.º e na alínea *d*) do n.º 1 do artigo 197.º da [Constituição da República Portuguesa \(Constituição\)](#) e no n.º 1 do artigo 119.º e no artigo 172.º do [Regimento da Assembleia da República \(Regimento\)](#)¹.

Toma a forma de proposta de lei, nos termos do n.º 2 do artigo 119.º do Regimento, encontra-se redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz

¹ Textos da Constituição e do Regimento disponíveis no sítio da *Internet* da Assembleia da República.

sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma breve exposição de motivos, mostrando-se, assim, conforme com o disposto no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento. De igual modo, observa os requisitos formais relativos às propostas de lei, constantes do n.º 2 do artigo 124.º do Regimento.

Tratando-se de um pedido de autorização legislativa, a proposta de lei define o objeto, o sentido, a extensão e a duração da autorização, sendo esta de 180 dias, de acordo com o artigo 3.º, observando o disposto no n.º 2 do artigo 165.º da Constituição e no n.º 2 do artigo 171.º do Regimento.

O Governo junta, em anexo, o projeto de decreto-lei que pretende aprovar na sequência da eventual aprovação da lei de autorização legislativa pela Assembleia da República, cumprindo assim o disposto no n.º 4 do artigo 171.º do Regimento.

O n.º 3 do artigo 124.º do Regimento prevê que as propostas de lei devem ser acompanhadas dos estudos, documentos e pareceres que as tenham fundamentado. Em idêntico sentido, o [Decreto-Lei n.º 274/2009, de 2 de outubro](#)², que regula o procedimento de consulta de entidades, públicas e privadas, realizado pelo Governo, dispõe, no n.º 1 do artigo 6.º, que «os atos e diplomas aprovados pelo Governo cujos projetos tenham sido objeto de consulta direta contêm, na parte final do respetivo preâmbulo ou da exposição de motivos, referência às entidades consultadas e ao carácter obrigatório ou facultativo das mesmas». Dispõe ainda, no n.º 2, que «no caso de propostas de lei, deve ser enviada cópia à Assembleia da República dos pareceres ou contributos resultantes da consulta direta às entidades cuja consulta seja constitucional ou legalmente obrigatória e que tenham sido emitidos no decurso do procedimento legislativo do Governo».

Acrescenta ainda o artigo 173.º do Regimento que, caso tenha havido consultas públicas sobre o anteprojeto de decreto-lei, o mesmo deve vir acompanhado das tomadas de posição das entidades ouvidas, para efeitos informativos.

O Governo, no preâmbulo do decreto-lei autorizado, menciona ter realizado a audição dos órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e da Associação Nacional de

² Diploma consolidado retirado do sítio da *Internet* do Diário da República Eletrónico. Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário.

Municípios Portugueses. No entanto, até à data, não foram remetidos estudos, documentos ou pareceres que tenham fundamentado a apresentação da proposta de lei.

A proposta de lei respeita os limites à admissão das iniciativas, previstos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

Cumpra ainda assinalar que, apesar de se tratar de uma proposta de lei de autorização legislativa, o Governo não indica em que alínea do n.º 1 do artigo 165.º da Constituição se enquadra a matéria objeto do pedido de autorização.

A iniciativa é subscrita pelo Primeiro-Ministro, pelo Ministro de Estado e das Finanças e pelo Ministro dos Assuntos Parlamentares, tendo sido aprovada em Conselho de Ministros a 27 de maio de 2024, conforme disposto no n.º 2 do artigo 123.º do Regimento.

A proposta de lei deu entrada a 3 de junho de 2024, tendo sido junta a [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). Foi admitida a 5 de junho, data em que baixou na generalidade à Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública (5.ª), por despacho do Presidente da Assembleia da República, tendo sido anunciada na reunião plenária de 11 de junho encontrando-se agendada para o plenário de dia 20 de junho.

▪ **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela [Lei n.º 43/2014, de 11 de julho](#), de ora em diante designada como lei formulário, contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

Desde logo cumpre referir que a iniciativa *sub judice* contém uma exposição de motivos e obedece ao formulário das propostas de lei, apresentando, após o articulado, a data de aprovação em Conselho de Ministros (27 de maio de 2024) e as assinaturas do

Primeiro-Ministro, do Ministro de Estado e das Finanças e do Ministro dos Assuntos Parlamentares, em conformidade com o disposto no artigo 13.º da lei formulário.

O título da proposta de lei - «Autoriza o Governo a revogar a contribuição extraordinária sobre os imóveis em alojamento local, bem como a fixação do coeficiente de vetustez aplicável aos estabelecimentos de alojamento local para efeitos da liquidação do imposto municipal sobre imóveis e a eliminar obstáculos fiscais à mobilidade geográfica por motivos laborais» -, traduz sinteticamente o seu objeto, observando igualmente o disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário.

Em caso de aprovação esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 2 do artigo 166.º da Constituição, pelo que deve ser objeto de publicação na 1.ª Série do *Diário da República*, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário.

No que respeita ao início de vigência, não prevendo a proposta de lei um dia em concreto, deve a mesma entrar em vigor no quinto dia após a respetiva publicação, em conformidade com o previsto no n.º 2 do artigo 2.º da lei formulário.

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em análise não nos suscita outras questões no âmbito da lei formulário.

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A Constituição determina, no seu [artigo 65.º](#), que «Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.» Nos termos do n.º 2 da norma, de forma a garantir o direito à habitação, cabe ao Estado, entre outros, «promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais» [alínea b)]. Dispõe, ainda, o n.º 3 da norma que «o Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria».

O [artigo 62.º](#) da Constituição regula o direito de propriedade privada nos seguintes termos: «A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.» E «A requisição e a expropriação por

utilidade pública só podem ser efetuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização.»

A exploração de estabelecimentos de alojamento local regula-se pelo [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#)³, que aprovou o respetivo regime jurídico.

Esta figura foi criada pelo [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), que aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, para enquadrar a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reuniam os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como empreendimentos turísticos⁴. Reconheciam-se, na altura, três tipos de estabelecimentos como alojamento local: as moradias, os apartamentos e os estabelecimentos de hospedagem.

A necessidade de adaptação do enquadramento legislativo do alojamento local à realidade e ao desenvolvimento do mercado de oferta e procura, tendo em consideração que o mesmo se tornou mais consistente e global, levou à aprovação, em 2014, do decreto-lei supramencionado, o qual reconheceu a relevância turística deste tipo de alojamento e procedeu à autonomização do seu regime jurídico⁵.

Com o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, passaram a existir 4 tipologias de estabelecimentos de alojamento local: a moradia, o apartamento, os estabelecimentos de hospedagem e os quartos, fazendo-se, no seu [artigo 3.º](#), a distinção entre elas.

³ Diploma consolidado retirado do sítio na *Internet* do Diário da República Eletrónico. Todas as referências legislativas nesta parte da nota técnica são feitas para o portal oficial do Diário da República Eletrónico, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 09/05/2022.

⁴ O [artigo 4.º](#) deste diploma reconhece como empreendimentos turísticos os estabelecimentos hoteleiros, os aldeamentos turísticos, os apartamentos turísticos, os conjuntos turísticos (comumente designados *resorts*), os empreendimentos de turismo de habitação, os empreendimentos de turismo no espaço rural e os parques de campismo e de caravanismo. Numa versão inicial do diploma, integravam também esta tipologia os empreendimentos de turismo da natureza.

⁵ Desde 2014, o Decreto-Lei n.º 128/2014 foi alterado pelos [Decretos-Lei n.ºs 63/2015, de 23 de abril](#), e [186/2015, de 3 de setembro](#), pelas [Leis n.ºs 62/2018, de 22 de agosto](#), e [71/2018, de 31 de dezembro](#), e pelo [Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro](#).

O registo dos estabelecimentos de alojamento local efetua-se mediante comunicação prévia com prazo⁶, realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico⁷, dirigida ao presidente da câmara municipal territorialmente competente.

Em especial, no que toca aos estabelecimentos de alojamento local sob a forma de apartamentos, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, prevê limitações à sua exploração, por estarem inseridos num edifício. Nos termos do [artigo 11.º](#) deste diploma, proíbe-se a exploração pelo mesmo proprietário de mais de nove estabelecimentos de alojamento local nesta modalidade, no mesmo edifício, se esse número corresponder a mais de 75% do número de frações existentes no edifício (n.º 4). Para os efeitos desta norma, consideram-se que têm o mesmo proprietário os estabelecimentos que estiverem registados no nome dos seus cônjuges, descendentes ou ascendentes ou, tratando-se de pessoas coletivas, os registados em nome de pessoas coletivas distintas com sócios comuns.

Do livro de informações que os estabelecimentos de alojamento local são obrigados a ter deve constar, no caso dos que se localizam em edifícios em propriedade horizontal, o regulamento com as práticas e regras do condomínio relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns do edifício.

Para fazer face às despesas acrescidas decorrentes da utilização das partes comuns do edifício pelos clientes do alojamento local, o condomínio pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional, com o limite de 30% do valor anual da quota respetiva ([artigo 20.º-A⁸](#)).

As competências fiscalizadoras estão atribuídas, pelo [artigo 21.º](#), à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) e à câmara municipal territorialmente competente, constituindo a violação do n.º 4 do artigo 11.º uma contraordenação económica grave, punível nos termos do [Regime Jurídico das Contraordenações Económicas⁹](#).

⁶ A comunicação prévia com prazo destina-se a obter um número de registo do estabelecimento, o qual é automaticamente atribuído decorrido o prazo para dedução de oposição a esse pedido (nos termos do n.º 9 do [artigo 6.º](#) do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, 10 dias contados a partir da apresentação do pedido, ou 20 dias, no caso dos *hostels*).

⁷ Criado pelo [Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho](#), que estabelece os princípios e as regras necessárias para simplificar o livre acesso e exercício das atividades de serviços (versão consolidada).

⁸ Aditado pela Lei n.º 62/2018, de 29 de agosto.

⁹ Aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro](#).

Ademais, nos termos do [artigo 9.º](#) do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, a assembleia de condóminos do edifício em causa pode opor-se, por decisão dos condóminos representativos de mais de metade da pernilagem do edifício, em deliberação fundamentada¹⁰, ao exercício da atividade de alojamento local naquela fração, dando conhecimento da sua decisão ao presidente da câmara municipal territorialmente competente, o qual pode decidir o cancelamento do registo do estabelecimento, com a conseqüente cessação da atividade, até ao máximo de um ano.

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, foi regulamentado pela [Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro](#), que estabelece as condições de funcionamento e identificação destes estabelecimentos, e pela [Portaria n.º 248/2021, de 29 de junho](#), que regulamenta os contratos de seguro obrigatórios de responsabilidade civil extracontratual no segmento do alojamento local.

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, foi adaptado à Região Autónoma da Madeira pelo [Decreto Legislativo Regional n.º 13/2015/M, de 22 de dezembro](#).

Na Região Autónoma dos Açores aplica-se a [Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto](#)¹¹, alterada pela [Portaria n.º 23/2018, de 16 de março](#)¹², e pela [Portaria n.º 101/2020, de 28 de julho](#)¹³, que além de prever um procedimento de registo próprio, estabelece requisitos especiais para os estabelecimentos de alojamento local situados no arquipélago dos Açores.

O regime da propriedade horizontal, que rege as relações entre os proprietários de frações autónomas em edifícios, começou a ser desenhado com o [Decreto-Lei n.º 40333, de 14 de outubro de 1955](#)¹⁴, para regulamentar o disposto no artigo 2335.º do [Código Civil de 1867](#)¹⁵.

¹⁰ A deliberação da assembleia de condóminos deve fundamentar-se na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio ou que causem incómodo e afetem o descanso dos restantes condóminos.

¹¹ Publicada no Jornal Oficial do Governo dos Açores, disponível em <https://jo.azores.gov.pt/#/>.

¹² *Idem*.

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ Apesar de a base de dados do Diário da República Eletrónico considerar este decreto-lei como vigente, o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro, que introduziu alterações no regime de propriedade horizontal constante do Código Civil, considera-o revogado e substituído pelas normas deste. Note-se que o Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, que aprova o Código Civil, determina, no seu artigo 3.º, que «fica revogada toda a legislação civil relativa às matérias que esse diploma abrange, com ressalva da legislação especial a que se faça expressa referência».

¹⁵ Disponível em www.fd.unl.pt.

Com a aprovação do [Código Civil](#) de 1966, a propriedade horizontal passou a estar regulada pelo Capítulo VI do Título II do seu Livro III, que integra atualmente os [artigos 1414.º a 1438.º-A](#).

Em 1994 foram publicados três diplomas que regulamentam esta matéria e as inerentes relações de condomínio que se geram entre os diversos titulares das frações autónomas.

O [Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro](#), aperfeiçoou algumas das regras do Código Civil sobre propriedade horizontal e adaptou outras à evolução que se verificou entretanto, focando-se as alterações, principalmente, no âmbito de incidência deste instituto, alargando-a a conjuntos de edifícios, na salvaguarda da interdependência das frações ou edifícios e da dependência funcional das partes comuns como características essenciais do condomínio, nas normas acerca do conteúdo do título constitutivo e sobre a organização do condomínio.

O [Decreto-Lei n.º 268/94](#)¹⁶, igualmente de 25 de outubro, veio estabelecer normas regulamentares deste regime, com o objetivo de «procurar soluções que tornem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros¹⁷».

Nos termos do [artigo 1418.º](#) do Código Civil, é no título constitutivo da propriedade horizontal que se especificam as partes do edifício correspondentes às várias frações e se fixa o valor relativo de cada uma delas, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio. Este título pode ainda conter, entre outros elementos, a menção do fim a que se destina cada fração ou parte comum, sendo certo que a não coincidência entre o fim da fração aí mencionado e o que foi fixado no projeto do edifício, e aprovado pela entidade pública competente, determina a nulidade do título constitutivo. O [artigo seguinte](#) (1419.º) permite a modificação do título constitutivo, desde que haja acordo de todos os condóminos.

O [artigo 1422.º](#) do Código Civil versa sobre as limitações impostas aos condóminos no exercício do seu direito de propriedade, salientando-se aqui o facto de ser especialmente vedados aos condóminos dar à sua fração uso diverso do fim a que é

¹⁶ Versão consolidada, integrando já as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro](#), e pela [Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro](#).

¹⁷ Cfr. exposição de motivos do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro.

destinada ou praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por acordo de todos os condóminos ou por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição.

Com o aumento do número de estabelecimentos de alojamento local em apartamentos e a cada vez mais frequente coexistência de frações destinadas a habitação com frações destinadas a alojamento local, o [Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril](#), veio impor a limitação, acima referida, de exploração pelo mesmo proprietário de mais de nove estabelecimentos de alojamento local nesta modalidade, no mesmo edifício, se esse número corresponder a mais de 75% do número de frações existentes no edifício.

Não obstante, multiplicaram-se os conflitos entre ambos os tipos de utilizadores das frações autónomas, bem como as decisões judiciais, favoráveis ora a uns ora a outros. A 22 de março de 2022, o Supremo Tribunal de Justiça proferiu [acórdão](#)¹⁸, uniformizando jurisprudência nos seguintes termos: «No regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo, de que certa fração se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local.»

A [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#), que aprovou medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas, veio modificar o regime do alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Desde logo, define no seu [artigo 1.º](#) (Objeto) que «a presente lei procede: (...) ao incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional; à criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local»; e «À quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pelas Leis n.os 62/2018, de 22 de agosto, e 71/2018, de 31 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro».

Assim, veio alterar os [artigos 5.º](#) (Registo), [6.º](#) (Comunicação prévia com prazo), [7.º](#) (Título de abertura ao público), [9.º](#) (Cancelamento do registo) e [21.º](#) (Fiscalização) do supracitado diploma.

¹⁸ O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 4/2022, de 10 de maio, foi publicado no Diário da República n.º 90/2022, Série I de 2022-05-10.

A presente iniciativa legislativa pretende alterar a seguinte legislação: [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#), que aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas; Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Código do IMI), aprovado em anexo ao [Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro](#), na sua redação atual; e o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (Código do IRS), aprovado em anexo ao [Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro](#), na sua redação atual.

Assim, pretende-se a revogação da Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local, prevista na [alínea h\) do n.º 2 do artigo 1.º](#), no [artigo 22.º](#) e o [anexo da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#); revogar a fixação do coeficiente de vetustez aplicável aos estabelecimentos de alojamento local para efeitos da liquidação do IMI, prevista no n.º 3 do [artigo 44.º do Código do IMI](#); e alterar os [artigos 10.º](#) e [41.º](#) do Código do IRS.

Por intermédio do artigo 22.º da Lei n.º 56/2023 foi criada a ‘Contribuição extraordinária sobre os apartamentos em alojamento local’ (CEAL), cujo regime foi aprovado no anexo à referida lei. Eram «sujeitos passivos da CEAL os titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na aceção do [artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 128/2014](#), de 29 de agosto.» A base tributável da CEAL era constituída pela aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais, sobre os quais incida a CEAL. A taxa aplicável à base tributável era de 15 %. A receita obtida com a CEAL devia ser consignada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., tendo em vista os programas definidos pelo Governo para as áreas da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana, em articulação com as políticas regionais e locais de habitação. E a receita obtida com a CEAL cobrada nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores devia ser consignada, respetivamente, à IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, e à Direção Regional da Habitação dos Açores.

O [artigo 44.º do Código do IMI](#) é relativo ao ‘coeficiente de vetustez (Cv)’, que «é função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a [tabela](#)¹⁹ (ali referida)»

¹⁹ Texto consolidado disponível no [portal](#) da Autoridade Tributária e Aduaneira. Consulta efetuada em 11.06.2024.

Os artigos 10.º e 41.º do Código do IRS são relativos, respetivamente, às mais-valias e às deduções. As alterações pretendidas poderão ser consultadas no quadro comparativo em anexo à nota técnica.

Por fim, a iniciativa em apreço, propõe ainda a revogação da [Portaria n.º 455-E/2023, de 29 de dezembro](#), que «Regulamenta a contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local («CEAL»)».

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO INTERNACIONAL

- **Âmbito internacional**

- Países analisados**

O enquadramento internacional é apresentado para os seguintes Estados-Membro da União Europeia: Espanha e França.

ESPANHA

A propriedade de imóveis neste país é tributada com o *Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)*, cumprindo o disposto no [artículo 10](#) da [Ley 19/1991, de 6 de junio](#)²⁰, *del Impuesto sobre el Patrimonio*.

O [artículo 11](#) determina que os bens e direitos das pessoas singulares afetadas pela atividade empresarial ou profissional nos termos da regulamentação do *Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)*, regulado na [Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio](#), serão calculados pelo valor resultante da sua contabilização, pela diferença entre os ativos reais e os passivos exigidos, sempre que esteja em conformidade com o disposto no [Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de](#)

²⁰ Diplomas consolidados retirado do portal oficial [boe.es](#). Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a Espanha são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas em 12/06/2024.

Comercio. Sem prejuízo do anteriormente referido, os imóveis destinados à atividade empresarial ou profissional serão avaliados em todos os casos de acordo com o anteriormente referido, salvo se fizerem parte do ativo corrente e a sua finalidade consistir exclusivamente no desenvolvimento de construção ou atividades empresariais de incorporação imobiliária.

A base liquidável é definida no [artículo 28](#), da anteriormente referida *Ley 19/1991*, o prazo de pagamento até 31 de dezembro fixo no [artículo 29](#) e a seguinte tabela com os escalões de valor e taxa a aplicar no [artículo 30](#):

Base liquidable – Hasta euros	Cuota – Euros	Resto Base liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0,00	0,00	167.129,45	0,2
167.129,45	334,26	167.123,43	0,3
334.252,88	835,63	334.246,87	0,5
668.499,75	2.506,86	668.499,76	0,9
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,3
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,7
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,1
10.695.996,06	183.670,29	En adelante	3,5

O [artículo 31](#) impõe um limite ao montante a cobrar por este imposto em acumulação com o IRPF, não podendo exceder 60% da soma das bases impositivas deste. Os procedimentos de valorização e atualização cadastral estão regulados nos [artículos 28 a 32](#).

Sendo um imposto local, em benefício das Comunidades Autónomas, o *Impuesto sobre Bienes Inmuebles* encontra-se depois especificamente regulado nos [artículos 60 a 77](#) do [Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo](#), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. As isenções a este imposto anual são definidas no [artículo 62](#), as bonificações no [artículo 74](#) - que no n.º 6 prevê uma bonificação de até 95%, a ser definido pela comunidade autónoma, para os imóveis com contrato de arrendamento com valores controlados – e os agravamentos no [artículo 72](#). O n.º 4 deste último prevê que as câmaras municipais podem estabelecer, para os imóveis urbanos, excluindo os de uso residencial, tipologias diferenciadas com base nos usos estabelecidos no regulamento cadastral para avaliação de construções. Quando

os imóveis tenham vários usos atribuídos, será aplicada a taxa correspondente ao uso do edifício ou instalações principais.

O imposto é calculado sobre o valor do seu imóvel e a sua localização, os quais constam do Cadastro Imobiliário, nos termos do disposto no [Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo](#), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Em geral, fica entre 0,5% e 1,2% do valor do imóvel, sendo pago entre fevereiro e maio de cada ano. Este imposto é usado para pagar serviços e infraestrutura locais, como estradas, iluminação pública e manutenção geral. O valor cadastral é calculado nos termos do [artículo 23](#) deste último diploma, sendo a localização um dos critérios previstos na alínea a) do n.º 1. O n.º 2 coloca um travão ao cálculo do valor cadastral, não podendo ser superior ao valor de mercado. O [artículo 24](#) dispõe relativamente à determinação do valor cadastral.

A legislação espanhola distingue na [tributação dos alojamentos turísticos](#), que são regulados pelas [leis de turismo](#) de cada comunidade autónoma, consoante estes incluam serviços de hospedagem ou não:

(I) ANDALUCÍA

29. [Ley del Turismo de Andalucía](#)

(II) ARAGÓN


30. [Texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón](#)

(III) PRINCIPADO DE ASTURIAS

31. [Ley de Turismo](#)

(IV) ILLES BALEARS

32. [Ley del Turismo de las Illes Balears](#)  DESACTUALIZADA

33. [Decreto-ley contra el turismo de excesos para mejorar la calidad en zonas turísticas](#)  DESACTUALIZADA

(V) CANARIAS

34. [Ley de Ordenación del Turismo de Canarias](#)

35. [Ley de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias](#)

36. [Ley de medidas urgentes para la dinamización sectorial y ordenación del turismo](#)
37. [Ley de renovación y modernización turística de Canarias](#)
38. [Ley de ordenación territorial de la actividad turística en El Hierro, La Gomera y La Palma](#)
- (VI) CANTABRIA
39. [Ley de Ordenación del Turismo de Cantabria](#)
- (VII) CASTILLA-LA MANCHA
40. [Ley de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha](#)
- (VIII) CASTILLA Y LEÓN
41. [Ley de turismo de Castilla y León](#)
- (IX) CATALUÑA
42. [Ley de turismo de Cataluña](#)
- (X) COMUNIDAD VALENCIANA
43. [Ley de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana](#)
- (XI) EXTREMADURA
44. [Ley de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura](#)
- (XII) GALICIA
45. [Ley del Turismo de Galicia](#)
- (XIII) COMUNIDAD DE MADRID
46. [Ley de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid](#)
- (XIV) REGIÓN DE MURCIA
47. [Ley de Turismo de la Región de Murcia](#)
- (XV) COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA
48. [Ley Foral de turismo](#)
- (XVI) PAÍS VASCO

49. [Ley de Turismo](#)

(XVII) LA RIOJA

50. [Ley de Turismo de La Rioja](#)

Como a exploração dos imóveis em alojamento turístico não satisfazem uma necessidade de habitação permanente, ao contrário da exploração de um imóvel para arrendamento tradicional, os rendimentos resultantes desta atividade económica não beneficiam das reduções em IRPF previstas no n.º 2 do [artículo 23](#) da referida *Ley 35/2006*.

FRANÇA

Os “[meublés de tourisme](#)” são a designação dada ao alojamento a que os turistas recorrem atualmente para as suas estadias curtas ou longas. O aluguer deste tipo de alojamento obedece a regras rigorosas, sendo constituído por moradias, apartamentos ou estúdios mobilados, de uso exclusivo do inquilino, oferecidos para aluguer a uma clientela de passagem que não fixa residência, apenas efetua uma estadia caracterizada por um aluguer diário, semanal ou mensal com duração máxima de 90 dias ou 12 semanas consecutivas – nos termos do [article L324-1-1](#) do [Code du tourisme](#), que regula esta matéria nos [articles L324-1 a L324-2-1](#).

Diferenciam-se de outros tipos de alojamento, nomeadamente hotéis e residências turísticas, por serem reservados ao uso exclusivo do inquilino, não possuindo receção ou salão de receção nem serviços e equipamentos comuns. Distinguem-se do quarto de hóspedes onde o habitante permanente está presente durante o aluguer, enquanto no alojamento turístico mobilado não o está necessariamente, podendo ser realizado com base numa residência [principal](#) ou [secundária](#). Está também disponível uma [ficha informativa](#) sobre a aplicação territorial desta tipologia de alojamento.

O alojamento local tem [tratamentos fiscais](#) distintos consoante seja realizado a título profissional (LMP - *loueur meublé professionnels*) ou não profissional (LMNP - *loueur meublé non professionnels*). É considerado profissional quando as duas seguintes condições são atendidas:

- a receita anual obtida com esta atividade por todos os membros do agregado familiar excede 23.000€ durante o ano civil;
- esta receita excede os rendimentos da família fiscal sujeita a imposto sobre o rendimento nas categorias de vencimentos e vencimentos (incluindo pensões e rendas vitalícias, bem como os rendimentos dos dirigentes e sócios mencionados no [article 62](#) do [Code général des impôts](#) (CGI), lucros industriais e comerciais (outros além dos derivados da atividade de aluguer mobilado), lucros agrícolas e lucros não comerciais.

Caso uma destas condições não seja cumprida, o locador é considerado um locador não profissional, podendo ser inserido no [regime micro ou no regime real](#) quanto à tributação dos rendimentos. Para o regime micro, até 2024, o limite anual de rendimento era 77.700€ para aluguer sazonal de imóveis não classificados e de 188.700€ para aluguer de imóveis classificados, mas presentemente esse limite foi reduzido para uns meros 15.000€. Neste regime, os rendimentos considerados como base de tributação oscilam entre 30 e 51% do rendimento obtido, consoante sejam imóveis classificados e a zona seja considerada de stress habitacional ([zone tendue](#)) ou não, sendo incluídos nos rendimentos dos sujeitos passivos. O regime real simplificado aplica-se automaticamente às empresas de aluguer de imóveis turísticos cujo rendimento anual da sua atividade de arrendamento se situe entre 188.700€ e 840.000€, excluindo impostos. Pode aplicar-se, a pedido do contribuinte, quando a receita for inferior a 188.700€. Esta opção pode ser mais vantajosa devido ao mecanismo de dedução de encargos e depreciações.

Aos [arrendatários de alojamentos turísticos mobilados](#) é genericamente aplicável a *Contribution Foncière des Entreprises* (CFE). No entanto, estão isentas do CFE as pessoas que excecionalmente arrendam parte da sua habitação pessoal (casa principal ou secundária) tal como mobilada, quando o aluguer não for periódico. No entanto, os alugueres renovados anualmente não são considerados excecionais. Da mesma forma, as pessoas que alugam ou sublocam um ou mais quartos na sua casa principal estão isentas quando os quartos alugados constituem a residência principal do inquilino (ou sub-inquilino) e o preço do aluguer permanece fixado dentro de limites razoáveis (exemplo: alugar um quarto a um estudante). Estão também isentos de CFE, salvo se as autarquias locais ou os seus estabelecimentos públicos de cooperação intermunicipal

deliberem restabelecer o CFE nessas instalações, as pessoas que aluguem ou subaluguem mobiladas a totalidade ou parte da sua habitação pessoal, designadamente como “*meublé de tourisme*”. Por fim, especifica-se que, desde 1 de janeiro de 2019, é automaticamente concedida isenção do CFE, independentemente da atividade exercida, aos contribuintes cuja matéria coletável cumpra a definição de base mínima ([article 1647 D](#) do CGI) e cujo volume de negócios ou receitas, durante o período de referência geralmente constituído pelo penúltimo ano civil anterior ao da tributação, seja inferior ou igual a 5.000 €.

Dependendo da situação individual, [poderá ser aplicável](#) a *Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)* e a *Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)*. O CVAE está vinculado ao CFE, sendo essa contribuição devida pelas empresas de aluguer com rendimentos de aluguer superiores a 500.000€. A maioria dos alojamentos turísticos mobilados não estão, portanto, sujeitos a este imposto.

Finalmente, o imposto anual que recai sobre a propriedade de um imóvel denomina-se [Taxe foncière sur les propriétés bâties \(TFPB\)](#), regulada nos [articles 1380 a 1406](#) do [Code général des impôts](#)²¹. É cobrado uma vez por ano, com base na situação em 1 de janeiro do ano fiscal. A base tributária do TFPB é igual a metade do valor de cadastro em caso de aluguer ([valeur locative cadastrale](#)), ou seja, o valor anual que o imóvel poderia produzir se fosse alugado, o qual serve de base para o cálculo dos impostos diretos locais, como sejam o: imposto habitacional sobre segundas residências, imposto predial, imposto predial empresarial (CFE). Esse valor é [atualizado anualmente](#) através de coeficientes de taxa fixa de atualização e de reavaliação. Pode também evoluir ao longo dos anos em função de alterações constatadas pela administração, como a ampliação do espaço habitacional, a conclusão de grandes obras ou a aquisição ou construção de equipamento(s) adicional(is) (garagem, piscina, varanda, etc.). As taxas de TFPB são votadas pelas autoridades locais, comunidade, departamento, região, coletividade com estatuto especial, coletividade ultramarina. Em caso de localização do *meublé de tourisme* em *zone de revitalisation rurale (ZRR)*, pode ser requerida uma [isenção](#) da TFPB.

²¹ Diplomas consolidados retirado do portal oficial [legifrance.gouv.fr](#). Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas referentes a França são feitas para o referido portal, salvo referência em contrário. Consultas efetuadas em 14/06/2024.

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

- **Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada consulta à base de dados da atividade parlamentar não foram identificadas iniciativas pendentes em matéria conexa com a da presente iniciativa.

- **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada pesquisa à mesma base de dados foi identificado o [Projeto de Lei n.º 22/XVI/1.ª \(IL\)](#) «Reversão das alterações desproporcionais e persecutórias ao regime do alojamento local no âmbito do pacote “Mais Habitação”» que foi rejeitado na generalidade, a 8 de junho de 2024, com os votos contra do PS, BE e L, a abstenção do PSD, PCP, CDS-PP, PAN e os votos a favor do CH e IL.

Salienta-se ainda, na anterior legislatura, a [Proposta de Lei 71/XV/1.ª \(GOV\)](#) «Aprova medidas no âmbito do plano de intervenção «Mais Habitação» que foi aprovado, na votação final global, com os votos contra do PSD, CH, IL, PCP, BE a abstenção do PAN e L e a favor do PS, que deu o origem à [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#) «Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas», objeto da presente iniciativa.

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

- **Consultas obrigatórias**

Atendendo a matéria objeto da iniciativa, nos termos do artigo 141.º do Regimento, deverá ser consultada a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Associação Nacional de e da Associação Nacional de Freguesias.

- **Consultas facultativas**

Adicionalmente, poderá ser pertinente, em sede de especialidade, consultar a Secretária de Estado dos Assuntos Fiscais, a Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP), a Associação da Hotelaria de Portugal (AHP) e a Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (AHRESP).

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

ANTUNES, Gonçalo – **Políticas de habitação : 200 anos**. Casal de Cambra : Caleidoscópio, D.L. 2018. 641 p. ISBN 978-989-658-538-9. Cota: 28.46 – 9/2019.

Resumo: «As políticas sociais de habitação promulgadas nos últimos dois séculos foram fundamentais para moldar as cidades portuguesas, sendo possível encontrar bairros promovidos directa ou indirectamente pela administração pública em todo o território nacional, desde os espaços urbanos aos rurais e do litoral ao interior profundo. O presente trabalho procura analisar as políticas sociais de habitação implementadas em Portugal entre 1820 e 2020, no seu tríptico de habitação social, arrendamento e reabilitação. O estudo das políticas sociais de habitação assenta na sua desconstrução legislativa, de um ponto de vista holístico, histórico e cronológico, que pretende destacar os modelos e as tendências que se seguiram na variedade de orientações ideológicas que estiveram no poder ao longo dos dois séculos analisados. O debate sobre as repercussões no território, nas dimensões arquitectónica, morfológica, social e geográfica, foca-se na experiência consumada na paisagem urbana de Lisboa.»

CORDEIRO, António Menezes – Propriedade horizontal e alojamento local. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa**. Coimbra. ISSN 0870-3116. A. 64, nº 1, tomo 1 (2023), p. 241-276. Cota : RP-226

Resumo: «O presente artigo pondera a evolução da propriedade horizontal, na história e nos países de direito civil; analisa a rigidez que ela implica e os inconvenientes para

as jovens famílias; analisa o instituto do alojamento local, referencia as regras que previnem abusos e critica a recente decisão do Supremo Tribunal de Justiça de restringir, havendo propriedade horizontal, as hipóteses de alojamento local.»

DRAGO, Ana – Habitação entre crises : partição das classes médias, políticas de habitação acessível e o impacto da pandemia em Portugal. **Cadernos do Observatório** [Em linha]. [Coimbra] : Observatório Sobre Crises e Alternativas, CES. N.º 15 (fev. 2021), 67 p. [Consult. 17 jun. 2024]. Disponível em WWW:<URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=135336&img=29048&save=true>>.

Resumo: Neste Caderno a autora procura refletir sobre o surgimento de uma nova crise habitacional em Portugal, analisando as transformações que ligam a financeirização da habitação, as novas rentabilidades no sector da habitação e os seus impactos no agravamento das desigualdades em Portugal. Aborda alguns indicadores do sector da habitação no contexto europeu na última década e os impactos das políticas pós-2011 em Portugal. Analisa os dados relativos à implementação das novas políticas de habitação lançadas em 2018 e, finalmente, faz uma reflexão sobre os riscos e possibilidades no campo da habitação em Portugal no contexto pós-covid.

MENDES, Luís – Mercado de arrendamento em Portugal : crónica de uma morte anunciada. **Boletim Goiano de Geografia** [Em linha]. Goiás. ISSN 1984-8501. Vol. 42, nº 01 (2022), 24 p. [Consult. 17 jun. 2024]. Disponível em WWW:<URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=140621&img=29046&save=true>>.

Resumo: O autor deste artigo refere que «em Portugal e em Lisboa, devido à incapacidade do mercado de arrendamento para responder ao constante descompasso entre oferta e procura ao longo das décadas, este tem-se tornado cada vez mais residual e disfuncional, face ao mercado da casa própria.» Os resultados apresentados foram obtidos «através da análise de diversas leis e alterações legislativas nos últimos 100 anos, bem como de um trabalho de campo composto como observação participante e de três anos de experiência do autor como agente no setor, [...]». Com base nestes dados, o autor «pretende fazer uma revisão das políticas de arrendamento em Portugal e dos impactos que tiveram na reprodução de várias fragilidades do mercado de

arrendamento» e apresentar «algumas recomendações de políticas que defendem que a ação governamental é decisiva na formulação de políticas de habitação e arrendamento criando um quadro jurídico e regulatório que transmita credibilidade, estabilidade e segurança às formas contratuais entre oferta e demanda e um direito efetivo à habitação por arrendamento acessível.»

NEVES, Ana Fernanda – A habitação pública e o direito a uma habitação socialmente adequada. **Revista de direito administrativo**. Lisboa. ISSN 2184-1799. Nº 14 (maio/ago. 2022), p. 37-49. Cota: RP-12.

Resumo: No presente artigo a autora aborda o assunto do direito a uma habitação socialmente adequada. Começa por referir que «em novembro de 2021, a Direção-Geral da Política Regional e Urbana da Comissão Europeia destacou que um número crescente de cidadãos europeus tem dificuldade em aceder a habitação adequada e acessível, sendo tal "mais pronunciado nas cidades e zonas urbanas" e em relação aos "agregados familiares com rendimentos mais baixos", tendo "as listas de espera de habitação social e acessível atingido máximos históricos e o número de sem-abrigo [...] aumentado acentuadamente".» De seguida, afirma que «de acordo com o Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro (que adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social") [s]em um parque público de habitação de razoável dimensão" é "muito limitada" a "capacidade de resposta do Estado relativamente à garantia do direito de todos à habitação".»

OLIVEIRA, Fernanda Paula ; LOPES, Dulce – A lei n.º 56/2023 e o alojamento local : mais habitação ou mais confusão?. **Revista de direito administrativo**. Lisboa. ISSN 2184-1799. N.º 19 (jan./abr. 2024), p. 91-102. Cota: RP-12

Resumo: Neste artigo de opinião as autoras analisam a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, a qual estabelece diversas alterações legislativas com o objetivo, «expressamente declarado logo no seu artigo 1.º, de garantir mais habitação», no que ao alojamento local diz respeito. «Segundo o legislador, este objetivo é alcançado através de várias

medidas, das quais se realçam [...] o "incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional" [alínea g) do n.º2 do artigo 1.º] e a "criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local" [alínea h) do n.º 2 do artigo 1.º].

Ao longo deste texto, as autoras discorrem sobre os objetivos das novas medidas em matéria de alojamento local: públicos ou privados?; analisam as novidades no RJAL; a caducidade de registos inativos; a suspensão de novos registos de alojamento local; as questões referentes à CEAL e a transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento.

Nas conclusões, referem-se «desalentadas com algumas das alterações mais recentes à legislação, em particular no que ora interessa, com as mudanças que o legislador veio introduzir ao RJAL [Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local]. (...) não podemos deixar de ser críticas de algumas das soluções gizadas para a sua concretização que não só são deficientemente elaboradas – levantando grandes problemas de interpretação que procurámos aqui, a alguns propósitos, esclarecer – como parecem “falhar o alvo”, ao não atacar o problema do alojamento local, na sua relação com a habitação, de forma consequente.»

OLIVEIRA, Fernanda Paula ; LOPES, Dulce – O alojamento local na Lei n.º 56/2023 e o “Mais Habitação”: algumas incongruências práticas. **Revista de Direito Local**. Braga. ISSN 2183-1300. N.º 40 (out./dez. 2023), p. 89-96. Cota: RP-173

Resumo: Neste texto, inserido na rubrica Questões Atuais, sobre urbanismo, as autoras, duas conceitadas investigadoras do Instituto Jurídico da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, respondem a duas das questões mais pertinentes suscitadas pela lei em análise: a suspensão de novos registos para instalação de estabelecimentos de alojamento local, aferindo a definição e conceito de apartamento e de estabelecimento de hospedagem e a contribuição especial sobre o alojamento local, analisando que imóveis estão ou não abrangidos pela referida contribuição e se as condições de isenção a esta nova contribuição devem ter por base a área de referência da freguesia ou do município.