

Bindnews



HABITAÇÃO

Projeto Mais Habitação: Alojamento Local e Arrendamento

Na sequência do Projeto Mais Habitação, foi aprovada a Lei n.º 71/XV/1 que veio estabelecer um conjunto de medidas de relevo no âmbito do Alojamento Local e Arrendamento

ALOJAMENTO LOCAL

A alteração legislativa que iremos abordar, tem como principal finalidade o incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional, de modo a proporcionar melhores condições de habitação.

Nesta linha, o diploma trouxe diversas mudanças para o alojamento local.

Em primeiro lugar, surge um incentivo à transição de imóveis de AL para o mercado de arrendamento. As rendas até dia 31 de dezembro de 2029 beneficiarão de isenção de IRS e de IRC, no caso de o estabelecimento ter sido registado até 21 de dezembro de 2022 e o contrato de arrendamento ser realizado e registado no Portal das Finanças até 31 de dezembro de 2024. (artigo 22º)

Para além disto, foi criada uma **contribuição extraordinária** de 15% sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local (CEAL). (artigo 30º e Anexo)

A emissão de novas licenças de AL foram **suspensas até dia 31 de dezembro de 2030**, para apartamentos e estabelecimentos de alojamento integrados numa fração autónoma de um imóvel.

Esta suspensão não se aplica nas Regiões Autónomas, em 165 Municípios classificados como de baixa densidade populacional bem como em 75 freguesias com a mesma classificação. (artigo 18º)

ALOJAMENTO LOCAL

Tornou-se obrigatória, sob pena de **caducidade da licença**, a apresentação de declaração dos rendimentos com o estabelecimento de alojamento local que não está a ser utilizado, nos dois meses seguintes à entrada em vigor da presente lei. (*artigo 20º*)

As **licenças atualmente em vigor mantêm-se válidas**. Os registo de alojamento local emitidos até à data em que as novas regras entram em vigor apenas deixam de ser válidas a 31 de dezembro de 2030. Deverão ser posteriormente reapreciadas e poderão ser renovadas por períodos de 5 anos. (*artigo 17º*) A decisão de renovação caberá aos municípios.

Esta reavaliação tem no entanto uma exceção: no caso de recurso a crédito habitação para comprar a casa para a atividade de AL, a licença é renovada em 2030 até à data em que seja concluído o pagamento do empréstimo. (*artigo 19º*)

Por último, a **assembleia de condóminos** passa a poder opôr--se ao exercício do AL, por deliberação de mais de metade da pernilagem do edifício. (*artigo 9º*)

ARRENDAMENTO

No que diz respeito ao arrendamento, as medidas aprovadas por este diploma têm como principais objetivos:

- **O controlo das rendas a preços acessíveis**
- **O estímulo do arrendamento**
- **O aumento confiança no mercado**
- **O apoio às famílias**
- **O combate à especulação**

Relativamente aos **três primeiros pontos**, a lei concretiza os seus objetivos através da cedência de terrenos ou edifícios devolutos do Estado (artigo 6º), complementando com uma linha de financiamento bonificado (artigo 5º), com previsibilidade de rendas assente no programa de rendas acessíveis e com incentivos fiscais.

Relativamente ao **apoio das famílias** na questão da habitação, a resposta opera não só através do *Programa Porta 65 Jovem* para incentivar os jovens ao arrendamento, mas também através do *Programa Novo Porta 65 Mais*, que responde às situações de quebras de rendimentos e a situações de famílias monoparentais.

Pretende-se proteger os inquilinos com contratos anteriores a 1990, salvaguardando a compensação dos senhorios através de benefícios fiscais. (artigo 33º)

De modo a **combater a especulação**, são reduzidos os benefícios fiscais associados à revenda de imóveis a serem colocados no mercado.



Gonçalo Vaz Osório



Joana Nogueira da Rocha