

Tem alojamento local? Restam três dias para fazer prova de que está em exploração

URL:

<https://observador.pt/2023/12/04/tem-alojamento-local-restam-tres-dias-para-fazer-prova-de-que-esta-em-exploracao/>

As regras do Mais Habitação impuseram a prova de exploração aos alojamentos locais já registados. Essa prova tem de ser feita até 7 de dezembro. A ALEP diz que está a haver problemas técnicos.

O alojamento local tem novas regras desde que o Mais Habitação foi publicado e entrou em vigor no início de outubro. De acordo com o diploma, os alojamentos locais ficaram com dois meses para fazerem prova da exploração dessas casas para fins turísticos.

De acordo com o diploma, que entrou em vigor a 7 de outubro, "no prazo de dois meses a contar da data de entrada em vigor da presente lei, os titulares do registo de alojamento local são obrigados a efetuar prova, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de exploração, comunicando efetividade de exercício na plataforma RNAL - Registo Nacional de Alojamento Local, através do Balcão Único Eletrónico".

Os dois meses terminam a 7 de dezembro, ou seja, na quinta-feira. Por isso, se tem um alojamento local tem de fazer prova de que está em exploração, sob pena de poder perder o registo. Isso mesmo é definido no decreto-lei: "O incumprimento [fazer prova] implica o cancelamento dos respetivos registos, por decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente". A ALEP alerta, em informação enviada às redações, que está a haver problemas técnicos que estão a impedir os proprietários de cumprir o prazo. "Ao tentar submeter a documentação, os proprietários estão a deparar-se com a seguinte mensagem de erro: 'Ocorreu um erro na comunicação com a entidade externa. Queira, por favor, iniciar um novo processo.' Este contratempo está a colocar em risco o cumprimento do prazo e pode resultar no cancelamento automático das licenças, prejudicando diretamente a comunidade de proprietários de alojamento local", diz a ALEP.

Este artigo é exclusivo para os nossos assinantes: assine agora e beneficie de leitura ilimitada e outras vantagens. Caso já seja assinante inicie aqui a sua sessão. Se pensa que esta mensagem está em erro, contacte o nosso apoio a cliente.

Alexandra Machado

observador.pt

Tem alojamento local? Restam três dias para fazer prova de que está em exploração

Alexandra Machado

7–9 minutos

O alojamento local tem novas regras desde que o Mais Habitação foi publicado e entrou em vigor no início de outubro. De acordo com o diploma, os alojamentos locais ficaram com dois meses para fazerem prova da exploração dessas casas para fins turísticos.

De acordo com o diploma, que entrou em vigor a 7 de outubro, **“no prazo de dois meses a contar da data de entrada em vigor da presente lei, os titulares do registo de alojamento local são obrigados a efetuar prova, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de exploração, comunicando efetividade de exercício na plataforma [RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local](#), através do [Balcão Único Eletrónico](#)”**.

Os dois meses terminam a 7 de dezembro, ou seja, na quinta-feira. Por isso, se tem um alojamento local tem de fazer prova de que está em exploração, sob pena de poder perder o registo. Isso mesmo é definido no decreto-lei: **“O incumprimento [fazer prova] implica o cancelamento dos respetivos registos, por decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente”**. A ALEP alerta, em informação enviada às redações, que está a haver problemas técnicos que estão a impedir os proprietários de cumprir o prazo. **“Ao tentar submeter a documentação, os proprietários estão a deparar-se com a seguinte mensagem de erro: ‘Ocorreu um erro na comunicação com a entidade externa.**

Queira, por favor, iniciar um novo processo.’ Este contratempo está a colocar em risco o cumprimento do prazo e pode resultar no cancelamento automático das licenças, prejudicando diretamente a comunidade de proprietários de alojamento local”, diz a ALEP.

Mas esta determinação está a causar algumas dúvidas, até porque a lei não explica tudo o que é necessário. Carla Costa Reis, que tem sido um dos rostos pela defesa do alojamento local, [disse isso mesmo ao Jornal de Negócios](#), que noticiou que face às várias dúvidas a ALEP (Associação do Alojamento Local de Portugal) já solicitou uma reunião com o Governo mas cujo encontro foi cancelado depois da demissão de António Costa.

PUB • CONTINUE A LER A SEGUIR

Regina Santos Pereira, sócia da sociedade SRS Legal, indica também ao Observador que a lei obriga a que seja apresentada declaração contributiva, mas não indica em específico que declaração é essa. Por isso a advogada aconselha a fazer-se o carregamento do comprovativo do IRS, IRC, entrega de IVA (com a dificuldade de o IVA poder não especificar o imóvel), faturas de plataformas (como o Airbnb), IES (informação empresarial simplificada). Mas há casos e casos. **E quando não há até agora rendimento por a casa de encontrar em obras? E quem começou este ano e ainda não tem rendimentos?** “Há muitos casos”, acrescenta Regina Santos Pereira, que dá outro conselho **mesmo na exceção** prevista na lei para comprovar a exploração de alojamento local **faça-se na mesma a prova.**

A lei prevê a não aplicação desta prova de exploração às “unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que essa exploração não ultrapasse 120 dias por ano”. Mas o que é exploração, as noites vendidas ou as noites bloqueadas para alojamento local?

Além disso, a informação de que o alojamento não é usado para turismo em mais de 120 dias por ano não era, até agora, requerida, pelo que essa indicação não consta do sistema, pelo que o que fazer nesses casos? Uma coisa é certa. Face às dúvidas, os advogados aconselham a que qualquer que seja o caso seja feita a

prova. E, numa decisão da câmara de encerramento, tem sempre o direito de resposta e de audição para fazer a exposição do caso.

A AHRESP fala de outra exceção. “Não estão obrigados à entrega da declaração contributiva os titulares de alojamento local da Região Autónoma dos Açores inscritos em registo local”, só os que estão no RNAL (Registo Nacional de Alojamento Local). A Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal indica, numa nota informativa, que “os titulares de alojamento local que devem apresentar uma declaração contributiva (por ex. IRS, IRC ou IVA) por cada alojamento local, juntamente com o formulário no seguinte [link](#)”. Explica ainda aos associados que “se a declaração entregue for de IRS ou IRC **será referente ao ano de 2022**; já se a declaração for relativa ao IVA, será a submetida mais recentemente e que demonstre atividade afeta ao AL”.

A associação alerta para o facto de “sem a prova de que a atividade está, de facto, a ser exercida, o registo de alojamento local pode ser cancelado, por decisão da câmara municipal”, e para esta entidade nos casos em que “não exista qualquer uma das declarações exigidas, mas haja uma justificação atendível para a não existência das mesmas, ou nos casos em que existem dúvidas sobre a eficácia das declarações legalmente exigidas (IRS, IRC ou IVA), **os titulares de AL devem entrar em contacto com a câmara municipal territorialmente competente para obter o seu entendimento sobre a situação**”.

[A ALEP tem também um alerta](#) no seu site sobre esta declaração contributiva, salientando que “o objetivo da lei é eliminar os ‘registos fantasma ou inativos’, só que o texto da lei não define o conceito de alojamento local **ativo ou inativo. Não há nada na lei que obrigue um alojamento local a receber clientes ou faturar durante X meses seguidos**”. A ALEP reforça que “algumas destas declarações (IRS, IRC ou IVA) não apresentam nenhuma informação relevante para comprovar a manutenção da atividade de alojamento local, ficando os operadores na dúvida sobre qual deve ser enviada”.

Por outro lado, acrescenta a Alojamento Local em Portugal (ALEP),

“a lei não menciona quais são os documentos que podem servir de prova de atividade e limita ainda estes documentos às declarações contributivas, ou seja, de âmbito fiscal”, remetendo “para as Câmaras Municipais o ónus de analisar os documentos enviados e decidir se são suficientes para provar a manutenção da atividade”.

Ainda há outras dúvidas. O registo no RNAL e a entrega é feita com a Chave Móvel Digital (CMD) ou autenticação com Cartão de Cidadão, mas alguns titulares poderão não ter acesso a essa funcionalidade, [acrescenta também o Público](#).

PUB • MAIS CONTEÚDO OBSERVADOR A SEGUIR