

Economia

Cálculo da contribuição sobre o alojamento local é "controverso" e gera dúvidas

Rafaela Burd Relvas

Fiscalistas e especialistas do sector têm dúvidas quanto à fórmula de cálculo e de liquidação da nova contribuição

No último dia útil do ano passado, o Governo assegurou que a contribuição extraordinária sobre o alojamento local (CEAL) poderá ser cobrada durante o ano de 2024 e publicou uma portaria com os coeficientes necessários para calcular a nova contribuição. Mas faltam orientações da Autoridade Tributária e alguns pormenores ficaram por publicar, um cenário que está a gerar dúvidas sobre a forma de cálculo e de liquidação da CEAL entre fiscalistas e especialistas do sector.

Criada no âmbito do Mais Habitação, pacote legislativo lançado pelo Governo no ano passado para dar resposta à crise habitacional, a CEAL aplica-se apenas aos apartamentos e estabelecimentos de hospedagem inseridos em fracções autónomas de edifício, excluindo aqueles que se encontrem nas regiões do interior do país.

Ficam ainda isentos de CEAL os alojamentos em habitação própria e permanente, quando a exploração não ultrapassar os 120 dias por ano.

Quando o diploma que veio legislar o Mais Habitação foi publicado em *Diário da República*, em Outubro do ano passado, ficou estabelecido que a CEAL seria calculada com base na

aplicação do coeficiente económico e do coeficiente de pressão urbanística do alojamento local à área bruta do mesmo.

O coeficiente económico corresponde ao quociente entre o rendimento médio anual por quarto disponível apurado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) e a área bruta mínima de um T1 estipulada no Regulamento Geral das Edificações Urbanas. Já o coeficiente de pressão urbanística é calculado com base na variação das rendas nas zonas em que o alojamento local se encontra.

Em ambos os casos, estabeleceu-se ainda que os coeficientes serão publicados, anualmente, por portaria do Ministério das Finanças. Ora, a portaria publicada a 29 de Dezembro em *Diário da República* veio apenas definir os coeficientes de pressão urbanística para cada uma das freguesias em que a CEAL será aplicada, deixando de fora o coeficiente económico. E não foi ainda publicada qualquer orientação, por parte da Autoridade Tributária, sobre este tema.

Questionado sobre se será emitida alguma orientação sobre este assunto por parte da Autoridade Tributária, bem como se será publicada nova portaria com o coeficiente económico dos alojamentos locais, o Ministério das Finanças não respondeu em tempo útil.

Três mil euros por ano

É neste cenário que os especialistas a quem o PÚBLICO pediu simulações para calcular a CEAL em alguns casos



Sector tem manifestado a sua oposição à medida do Governo

práticos admitem dúvidas em relação à medida.

"Este cálculo resulta da interpretação da legislação [Mais Habitação], tendo sido confirmado que, até à presente data, não há ainda instruções específicas ou quaisquer directrizes, no âmbito da Autoridade Tributária, quanto à forma de calcular e liquidar esta contribuição, o que, naturalmente, poderá impactar as previsões e informação aqui referida", salienta Neuza Pereira de Campos, sócia da

Estabelecimentos em regiões do interior do país ficam fora da taxa extraordinária

SRS Legal, responsável pelo departamento de imobiliário.

"O cálculo da CEAL é algo controverso", ressaltaram, por seu lado, os responsáveis da PwC.

Apesar das dúvidas que a nova lei suscita, os detalhes já publicados em *Diário da República* permitem avançar com simulações para o cálculo da CEAL, assumindo alguns pressupostos em relação ao coeficiente económico dos alojamentos locais.

Para o rendimento médio anual por quarto disponível em alojamento local, a lei determina que devem considerar-se os dados do INE relativos a 2019, pelo que o valor é de 29,9 euros por dia (o equivalente a 10.931,5 euros por ano), enquanto a área bruta mínima de um T1 estabelecida na lei é de 52 metros quadrados. Já a taxa aplicável à base tributável é de 15%.

Com base nestes pressupostos, bem como nos coeficientes de pressão urbanística definidos na portaria publicada no final do ano passado, as simulações da PwC e da SRS Legal apontam para um valor anual superior a três mil euros para um apartamento de 100 metros quadrados na união de freguesias de Cascais e Estoril (aquela onde será aplicado o coeficiente de pressão urbanística mais elevado, equivalente a 1) ou para um apartamento com a mesma área na freguesia de Santo António (a mais cara de Lisboa, com um coeficiente de pressão urbanística de 0,9695).

Noutros exemplos, um apartamento de 50 metros quadrados na união de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, no município do Porto, poderá representar um custo anual superior a mil euros, assim como um apartamento com a mesma área na freguesia de Quarteira, em Loulé.

A contribuição tem de ser paga até ao dia 25 de Junho do ano seguinte àquele a que a CEAL diz respeito. Mas os operadores do sector do alojamento local já admitiram vir a contestar a nova medida em tribunal, tendo em conta que a portaria com os coeficientes de pressão urbanística foi publicada para lá do prazo de 60 dias que tinha sido estabelecido na lei que enquadra o Mais Habitação.

Em comunicado divulgado no final do mês passado, a Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP) referia que "irá analisar com os seus assessores jurídicos as implicações legais deste incumprimento por parte do Governo".