

A large, semi-transparent, stylized logo consisting of the letters 'M', 'V', and 'A' intertwined, positioned on the left side of the slide. The background features a satellite view of Earth from space with a bright sun flare.

# ALOJAMENTO LOCAL

ESTÁ NA MODA. SAIBA PORQUÊ.

27 de julho de 2016



MACEDO VITORINO & ASSOCIADOS  
Sociedade de Advogados, RL

alojamento local

# contexto

Atualmente mais de 10% da oferta ao turismo em Portugal é representada pelo alojamento local. E a procura não tem faltado. Só em 2015, 433 mil pessoas se instalaram num destes estabelecimentos em Lisboa (onde há 5 mil imóveis registados como estabelecimentos locais), o que rendeu 42,8 milhões de euros aos seus proprietários.

Além do sucesso que tem tido a atrair turistas a Portugal, o alojamento local apresenta várias vantagens para o proprietário de um imóvel, incluindo a facilidade em iniciar esta atividade, pois terá apenas de declarar o seu início e registá-la online.

Quem pretenda retirar rendimentos do seu imóvel tem duas opções: ou arrenda o imóvel para habitação permanente e paga 28 % de IRS pelos rendimentos prediais (categoria F), ou o arrenda sazonalmente, sob a forma de prestação de serviços, que é tributada a 15% na categoria B do IRS.

É natural que o alojamento local tenha ficado na moda.

alojamento local

# o que é?

Estabelecimentos de alojamento local são aqueles que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e contemplam uma das seguintes modalidades:

- Moradia, cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar
- Apartamento, cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente
- Estabelecimentos de hospedagem, cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.

A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local é de 9 quartos e 30 utentes, exceto no caso dos denominados *hostels* que estão sujeitos a requisitos específicos.

Existem para permitir a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reúnem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos.

alojamento local

# o registo é obrigatório

Os estabelecimentos de alojamento local estão sujeitos a registo obrigatório mediante comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.

Esta comunicação é realizada através do *site* do Balcão Único Eletrónico, que atribui um número de registo do estabelecimento de alojamento local a cada pedido e remete automaticamente a comunicação ao Turismo de Portugal, I.P.

O documento emitido pelo Balcão Único constitui o único título válido de abertura ao público e não tem prazo de validade ou quaisquer custos associados.

A câmara municipal realiza, no prazo de 30 dias após a apresentação da comunicação, uma vistoria ao estabelecimento, podendo existir outras vistorias em qualquer momento e por solicitação da câmara municipal ao Turismo de Portugal, I.P.

alojamento local

# informações necessárias

A comunicação prévia deve conter obrigatoriamente as seguintes informações:

- Autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel
- Identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal
- Endereço do titular da exploração do estabelecimento
- Nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço
- Capacidade (quartos, camas e utentes)
- Data pretendida de abertura ao público
- Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência

alojamento local

# documentos necessários

A comunicação deve ser acompanhada de:

- Cópia do documento de identificação do titular da exploração do estabelecimento ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo comercial
- Termo de responsabilidade assegurando a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para a prestação de serviços de alojamento e que este cumpre os requisitos legais
- Cópia simples da caderneta predial urbana no caso de o requerente ser proprietário do imóvel
- Cópia simples do contrato de arrendamento ou de outro título que legitime o titular de exploração ao exercício da atividade e, no caso de o contrato não prever autorização para a prestação de serviços de alojamento, cópia simples do documento que contenha tal autorização
- Cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento

Sempre que o titular da exploração do estabelecimento preste o seu consentimento fica dispensado da apresentação dos documentos que estejam na posse da Administração Pública.

alojamento local

# obrigações fiscais

Para começar a explorar um estabelecimento de Alojamento Local, deverá iniciar-se atividade nas Finanças, como pessoa singular ou coletiva, com o Código de Atividade Económica 55201 ou 55204.

No caso de o proprietário ser pessoa singular, deve apresentar Declaração de Início de Atividade (antes de iniciar) para registar a atividade de prestação de serviços de hotelaria. Se o rendimento previsto for até € 200.000,00 por ano, enquadra-se no regime simplificado, mas pode optar-se pela contabilidade organizada (obrigatória para rendimentos que ultrapassam os € 200.000,00).

Será tributado de acordo com a categoria B (trabalhador independente). Se optar pelo regime simplificado, pagará IRS sobre 15% do seu rendimento, dependendo da taxa de imposto (IRS) que lhe for aplicável em função do seu agregado familiar. Isto significa que 85% do seu rendimento não está sujeito a tributação.

No que diz respeito ao IVA, deve emitir fatura ou documento equivalente pelo serviço prestado, com IVA à taxa reduzida de 6%.



The background features a view of Earth from space, showing the curvature of the planet and a bright sun flare in the upper center. Several large, semi-transparent, dark blue geometric shapes, resembling triangles and trapezoids, are overlaid on the image, creating a modern, architectural feel.

# IWI

SOBRE NÓS



alojamento local

# quem somos

A Macedo Vitorino & Associados é um escritório de advogados líder em Portugal. Prestamos assessoria a clientes nacionais e estrangeiros em sectores específicos de atividade, de que destacamos projetos e infraestruturas.

A Macedo Vitorino & Associados mantém relações de correspondência e de parceria com algumas das mais prestigiadas sociedades de advogados internacionais da Europa, dos Estados Unidos e do Brasil, o que nos permite prestar aconselhamento em operações internacionais de forma eficiente.

A nossa assessoria inclui:

- Licenciamento e autorização de operações urbanísticas, loteamentos, obras de urbanização e de construção
- Conceção e acompanhamento da concretização de operações imobiliárias
- Construção e arrendamento
- Fundos de investimento imobiliário

Mais informações sobre a Macedo Vitorino & Associados e nossos serviços em [www.macedovitorino.com](http://www.macedovitorino.com)



# OBRIGADO

Susana Vieira

[svieira@macedovitorino.com](mailto:svieira@macedovitorino.com)

Tel. 351 21 324 19 00

Rua do Alecrim 26E | 1200-018 Lisboa | Portugal

[www.macedovitorino.com](http://www.macedovitorino.com)