

9 de Janeiro de 2024

NOTA INFORMATIVA

CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE OS APARTAMENTOS EM ALOJAMENTO LOCAL (CEAL)

(Anexo à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, e Portaria n.º 455-E/2023)

O programa “Mais Habitação” criou a chamada contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fracção autónoma de edifício em alojamento local (“CEAL”). A 29 de Dezembro de 2023 foi publicada a Portaria n.º 455-E/2023, que regulamenta a CEAL e que aprovou a tabela de determinação do coeficiente de pressão urbanística, pelo que, já é possível estimar qual o valor da CEAL a pagar em 2024.

1. Incidência subjectiva

Serão sujeitos passivos os titulares da exploração dos estabelecimentos de alojamento local. Os proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração nos quais se desenvolva a exploração de alojamento local são subsidiariamente responsáveis pelo pagamento da CEAL relativamente aos respectivos imóveis.

2. Incidência objectiva e isenções

A CEAL incide sobre a afectação de imóveis habitacionais a alojamento local, a 31 de dezembro de cada ano civil.

Consideram-se imóveis habitacionais para efeitos da CEAL, as suas fracções autónomas ou partes ou divisões de prédios urbanos suscetíveis de utilização independente.

Estão isentos da CEAL os imóveis habitacionais que não constituam fracções autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente.

Estão ainda isentos da CEAL as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

Consideram-se afetos a alojamento local os imóveis habitacionais que integrem uma licença de alojamento local válida.

A CEAL vai ser aplicada aos imóveis de todos os concelhos e freguesias, excepto os localizados nos territórios do interior como tal identificados no

anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de Julho ou os localizados em freguesias que preencham cumulativamente os seguintes critérios:

- a) Sejam abrangidas por Carta Municipal de Habitação em vigor que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município;
- b) Integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional; e
- c) Não tenham qualquer parte do seu território como zona de pressão urbanística.

3. Base tributável

A base tributável da CEAL é constituída pela aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais.

O coeficiente económico do alojamento local é calculado através do quociente entre:

- a) O rendimento médio anual por quarto disponível em alojamento local apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., relativamente ao ano anterior ao facto tributário;
- b) A área bruta mínima de um fogo habitacional de tipologia T1, nos termos previstos no artigo 67.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382/1951, de 7 de agosto.

Na contribuição a liquidar em 2024, relativa a 31 de dezembro de 2023, são considerados, para efeitos do apuramento do rendimento médio anual por quarto disponível em alojamento local os dados referentes a 2019, do qual resulta um rendimento anual de 10.913,50 € (rendimento por quarto disponível de 29,90 € * 365 dias).

A área bruta mínima de um fogo habitacional de tipologia T1, nos termos previstos no artigo 67.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382/1951, de 7 de agosto, que é de 52 m2.

Assim, o coeficiente económico para 2024 será de 209,88 € (10.913,50 € / 52m2).

O coeficiente de pressão urbanística é calculado, para cada zona, através do quociente entre:

- a) A variação positiva da renda de referência por m2, na zona do estabelecimento de alojamento local, entre 2015 e o ano anterior ao facto tributário;
- b) A variação positiva da renda de referência por m2, apurada nos termos da alínea anterior, na zona em que tal variação seja mais elevada a nível nacional.

Os coeficientes acima referidos são publicados anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

A 29 de Dezembro de 2023 foi publicada a Portaria n.º 455-E/2023, que regulamenta a CEAL e que aprovou a tabela de determinação do coeficiente de pressão urbanística, pelo que, já é possível estimar qual o valor da CEAL a pagar em 2024.

4. Taxa

A taxa aplicável à base tributável é de 15%.

5. Liquidação e pagamento

A Declaração deve ser apresentada até 20 de Junho do ano seguinte ao facto tributário e o seu pagamento deve ser feito até ao dia 25 do mesmo mês. Importa referir que a CEAL não é dedutível em sede de IRC.

6. Fórmula de cálculo da CEAL

Fórmula:

[Coeficiente Económico do Alojamento Local x Coeficiente de Pressão Urbanística x Área Bruta Privativa] x taxa de 15 %

Em que:

- Coeficiente Económico do Alojamento Local para 2024 = 209,88 €

- Coeficiente de pressão urbanística = ao constante da tabela anexa à Portaria 455-E/2023.

- Área Bruta Privativa = a constante da caderneta predial urbana.

7. Exemplos de cálculo da CEAL

Um imóvel na zona de pressão urbanística máxima, com coeficiente de 1,0000, correspondente à União das freguesias de Cascais e Estoril, com 80 m²,

pagará, em 2024, referente a 2023, uma CEAL de **2.518,56 €**.

Já um imóvel com a mesma área, mas localizado na zona de pressão urbanística mínima, com coeficiente de 0,0028, correspondente às restantes freguesias do concelho de Amares com exclusão da freguesia da União das Freguesias de Ferreiros, Prozelo e Besteiros, pagará, em 2024, referente a 2023, uma CEAL de **7,05 €**.

António A. Guimarães

Sócio

ag@haag.pt

Santiago Salema

Advogado-Estagiário

ss@haag.pt

CONTACTOS:

HENRIQUE ABECASIS, ANDRESEN GUIMARÃES & ASSOCIADOS
Sociedade de Advogados, SP, RL

Avenida Miguel Bombarda n.º 35
1050-161 Lisboa

Tel.: +351 213 169 500 | Fax: +351 213 153 463

geral@haag.pt

www.haag.pt