

**Henrique Moser**

Consultor e sócio da Antas da Cunha ECLJA



**Ana Cordeiro Santos**

Investigadora do CES (Centro de Estudos Sociais) da Universidade de Coimbra

## O GOVERNO FAZ BEM EM REVERTER AS RESTRIÇÕES AO ALOJAMENTO LOCAL?

**SIM** Em 10 anos de existência, o decreto-lei que regula a atividade do Alojamento Local (AL) foi objeto de cinco alterações. Cada uma daquelas alterações teve um impacto imediato na vida dos empresários do sector, geralmente micro e pequenas empresas que direcionaram os seus investimentos num determinado sentido, para depois o Governo, movido por convicções ideológicas, lhes vir arruinar os planos mediante a aprovação de medidas restritivas ou proibitivas do exercício da respetiva atividade.

Na perspetiva fiscal, o anterior Governo, através do pacote Mais Habitação, criou a chamada Contribuição Extraordinária sobre o AL (CEAL), que incide sobre imóveis habitacionais, afetos à exploração em regime de AL, localizados em determinadas áreas geográficas, maioritariamente no litoral. Em vez de reduzir a carga fiscal sobre o AL em áreas de menor desenvolvimento económico, e assim contribuir para o seu desenvolvimento, o Governo optou por fazer o inverso e sobrecarregar as entidades que exploram os imóveis, que por si já são mais caros, que mais contribuem para o desenvolvimento do turismo e que são já aqueles que estão sujeitos a uma maior tributação em sede de IMI e de AIMI.

O AL contribuiu, nos últimos anos, não só para o crescimento do turismo, como para a reabilitação das nossas cidades. Há mais edifícios recuperados, a Baixa dos centros urbanos está viva, os bares e os restaurantes estão cheios, as nossas cidades modernizaram-se, e com isto a nossa economia desenvolveu-se. A criação permanente de limitações, restrições, acréscimos fiscais ou outros só contribui para o emagrecimento do sector.

Não podemos afastar os poucos empresários que o país tem. O movimento deve ser precisamente o contrário: promover e acarinhar a iniciativa privada, esta, sim, a grande geradora de emprego e de riqueza. O poder político não consegue resolver o problema da falta de habitação do país à custa dos privados ou porque cria mecanismos de limitação ao arrendamento ou porque cria mecanismos de limitação e até de proibição ao exercício da atividade do AL. O parque imobiliário do Estado é suficientemente vasto e diversificado. Só precisamos que o Estado cumpra o seu papel. Restrições ao direito de propriedade tão violentas quanto as adotadas pelo anterior Governo são intoleráveis e têm de ser combatidas. É urgente que o Governo da AD revogue não só a CEAL, como também todas as limitações e restrições à exploração dos estabelecimentos de AL, voltando-se, no essencial, ao regime jurídico criado em 2014.

Nota final: o OE 2024 veio proibir a celebração, relativamente a cada imóvel e por cada ano civil, de mais do que um contrato de arrendamento para fins especiais transitórios por motivos turísticos. Pasmese, o proprietário de uma casa (de férias) não a pode arrendar para fins turísticos mais do que uma vez por ano!

**NÃO** A reversão das restrições ao Alojamento Local (AL) será certamente bem-vinda pelo sector, mas será muito prejudicial à habitação, sobretudo nas zonas urbanas de maior pressão. Ao garantir o facilitado acesso e a elevada atratividade deste investimento, que o anterior Governo procurou limitar, continuar-se-á a estimular um sector concorrencial ao da habitação.

A tardia constatação de que a grave crise habitacional que o país enfrenta resulta da deslocação de imóveis para fins não habitacionais era um dos aspetos mais interessantes do programa Mais Habitação. Embora aquém do que seria necessário, algumas medidas daquele programa procuravam trazer de volta para o arrendamento os alojamentos que, entretanto, tinham sido alocados a outros fins.

Os limites à transmissão, renovação ou emissão de novos registos de AL tinham esse propósito, tal como a aplicação de uma contribuição extraordinária sobre os estabelecimentos de AL, admitindo exceções para os imóveis localizados no interior do país e em freguesias com menor pressão. No mesmo sentido, introduziram-se limites temporais às novas licenças de AL e também passou a exigir-se que novos registos de AL em prédios que sejam destinados a habitação fossem sujeitos a uma autorização prévia do condomínio. Por fim, os titulares dos registos de AL passaram a ser obrigados a fazer prova da manutenção da atividade, ficando sujeitos ao cancelamento dos registos caso os alojamentos sejam considerados inativos.

A remoção destas medidas de regulação da oferta de AL desincentivará fortemente o mercado de arrendamento. Um efeito que será ainda mais intenso se considerarmos o impacto de outras medidas do programa do atual Governo para a habitação. De facto, as medidas que visam garantir "estabilidade e confiança no mercado de arrendamento", intervindo sobre a duração e renovação dos contratos, poderão facilitar ainda mais a retirada de imóveis do arrendamento de longa duração e a sua alocação a usos mais lucrativos, como o AL.

O apoio à compra da primeira casa pelos jovens através de garantias públicas ao financiamento bancário e isenções fiscais também desfavorecerá o arrendamento, tendo um efeito socialmente regressivo, pois beneficia os jovens com maior capacidade financeira para sustentar o custo extraordinariamente inflacionado das casas.

Em suma, a existência de investimentos imobiliários alternativos, quer se destinem a turistas, a residentes não habituais ou à população residente mais abastada, torna cada vez mais difícil a satisfação das necessidades habitacionais de parte da população, sobretudo se não houver mecanismos de contenção desses usos alternativos. Limitar o AL seria, pois, uma condição necessária, entre outras, para aumentar a oferta de imóveis disponíveis para o arrendamento de longa duração. O retrocesso neste âmbito, com a preferência por medidas favoráveis ao sector e a outros interesses imobiliários, agravará ainda mais a crise habitacional.

**Não podemos afastar os poucos empresários que o país tem**

**O retrocesso neste âmbito, com a preferência por medidas favoráveis ao sector, agravará ainda mais a crise**