



PROGRAMA “MAIS HABITAÇÃO” | CEAL

A entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, introduz alterações significativas no setor imobiliário. Nomeadamente, passa a ser aplicável uma contribuição extraordinária anual que incide sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício afeto a Alojamento Local (AL) com referência a 31 de dezembro de cada ano civil.

Este novo tributo surge face à externalidade negativa no mercado habitacional e o seu custo social implícito, agravado pela escassez de imóveis habitacionais em certas zonas urbanas.

Visa, essencialmente, contribuir para o desenvolvimento de políticas de habitação, tendo em vista aumentar a oferta de imóveis no mercado com fins de habitação permanente e financiar políticas públicas de habitação.

Ficam obrigados a pagar esta Contribuição Extraordinária os titulares da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local e, subsidiariamente, os proprietários de imóveis que não sejam titulares da exploração. **A base tributável é constituída pela aplicação do coeficiente económico do Alojamento Local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis habitacionais, sobre os quais incida a CEAL. A taxa aplicável à base tributável é de 15%.**

Ficam excluídos da Contribuição Extraordinária de Alojamento Local:

- Imóveis localizados nos territórios do interior;
- Imóveis localizados em freguesias que preencham determinados critérios, nomeadamente, que integrem municípios nos quais não tenha sido declarada a situação de carência habitacional;
- Imóveis que sejam abrangidos por Carta Municipal de Habitação em vigor que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município;
- Imóveis localizados em territórios que não tenham qualquer parte definida como zona de pressão urbanística.

Ficam isentos da Contribuição Extraordinária de Alojamento Local:

- Unidades de AL em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias/ano;
- Imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente.

A CEAL não é dedutível para efeitos da determinação do lucro tributável em IRC, mesmo quando contabilizada como gasto do período de tributação. A contribuição liquidada é paga até ao dia 25 de junho do ano seguinte ao facto tributário.

Pode aceder à tabela de determinação do coeficiente de pressão urbanística na Portaria n.º 455-E/2023, de 29 de dezembro, aqui: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/455-e-2023-835994082>



Pedro Alves Vitorino
Advogado Estagiário