

Lisboa, 17 novembro 2020

## **PROPOSTA NO OE2021 RELATIVA À MAIS-VALIA NO ALOJAMENTO LOCAL RESOLVE UM PROBLEMA, MAS CRIA OUTRO IGUAL**

**A ALEP - Associação do Alojamento Local em Portugal alerta que a fórmula apresentada na proposta de OE2021 para corrigir o problema da mais-valia que tem vindo a impedir a saída de muitos proprietários do alojamento local (AL), não só não resolve o problema, como pode complicá-lo ainda mais , ao criar um novo imposto, que obriga a pagar uma espécie de imposto patrimonial retroativo para quem retirar um imóvel do AL.**

Há mais de 2 anos que a ALEP – Associação do Alojamento Local em Portugal tem estado envolvida em negociações para conseguir junto do Governo a alteração da atual lei da mais-valia no AL. Uma alteração que é consensual pois é do interesse de todos: AL, Estado, municípios.

Até à data de hoje, um proprietário que decidisse retirar um imóvel do alojamento local para dar outro uso, em geral habitacional, era obrigado a pagar um “falso” imposto de mais-valia como se tivesse vendido o imóvel, mesmo sem ter havido qualquer venda. Para Eduardo Miranda, presidente da ALEP “este falso imposto era o maior obstáculo para quem pretendia desistir do alojamento local, pois sem haver uma venda real, não há nem motivo, nem dinheiro para pagar o imposto”.

Para a ALEP, a solução era relativamente simples e passava por cobrar a mais-valia apenas quando houvesse uma venda efetiva do imóvel como acontece com qualquer outro cidadão e não apenas por encerrar (desafetar) a atividade de um AL num imóvel.

“A nova proposta efetivamente propõe que a mais-valia seja paga apenas quando ocorrer a venda. É um avanço positivo. O problema é que cria, em simultâneo, um tributo que da mesma forma deve ser pago quando se desiste da atividade. Resolver um problema, mas criar outro igual não é solução. “- afirma Eduardo Miranda.

O novo tributo obriga os proprietários, ao desistirem do AL, a pagar um imposto calculado sobre 1,5% do valor patrimonial do imóvel e, o que é mais grave para a ALEP, incide durante todo o período em que o imóvel esteve dedicada à atividade de AL.

Tal irá criar situações incompreensíveis e de difícil justificação legal, como por exemplo, alguém que tenha registado um AL com valor patrimonial de 200.000 euros no início de

2020, e que acabou por nunca faturar nada, pois foi apanhado a seguir pela crise da pandemia, se resolver desistir do AL em 2021 terá que o incluir como rendimento no seu IRS e pagar imposto sobre mais 6.000 euros, isto sem nunca ter faturado um único euro.

Num outro exemplo, um proprietário que tenha uma casa no Algarve com o mesmo valor patrimonial de 200.000 euros, que respondeu as campanhas de legalização e registou o imóvel logo no início, a seguir a primeira lei do AL, por exemplo em 2010, terá que pagar imposto sobre 36.000 euros, mesmo que praticasse o AL só durante algumas poucas semanas por ano no verão e que a receita fosse um mero complemento para ajudar a pagar as conta da casa. É indiferente.

“Este novo tributo não tem fundamento. É apresentado como um imposto sobre o rendimento ou compensação, mas incide mesmo em anos em que não há rendimento. O seu cálculo não tem nenhuma relação com o valor do rendimento em si, mas apenas com o valor patrimonial que é fixo. Ou seja, acaba por ser uma espécie de imposto patrimonial retroativo “conclui Eduardo Miranda.

Este imposto adicional torna-se ainda menos compreensível, tendo em conta que na proposta apresentada no OE2021, não há nenhuma isenção de mais-valia. Esta continua sempre a ser paga quando há uma venda do imóvel, e ainda, está previsto um agravamento substancial deste imposto já que será calculado todo pela categoria B caso o imóvel seja vendido até 3 anos depois de cancelar o registo do AL.

Para a ALEP se esta proposta não for alterada no debate da especialidade, **irá criar não só outro grande obstáculo para quem quer desistir da atividade de AL**, algo incompreensível na atual época de crise, como **irá também prejudicar os programas de migração do AL para o arrendamento, especialmente os programas municipais como a Renda Segura**, já que este novo imposto cria um custo adicional relevante durante 4 anos, o que fará com que estes programa percam toda a sua atratividade.

**NOTA AO EDITOR:** Constituída em 2015, a ALEP é a única associação de âmbito nacional exclusivamente dedicada ao Alojamento Local, tendo recebido em 2018 a Medalha de Mérito Turístico Grau Prata atribuída pelo Ministério da Economia pelos serviços relevantes prestados ao Turismo Português.

**CONTACTO IMPRENSA:** Teresa Farias E-mail: [t.farias@alep.pt](mailto:t.farias@alep.pt)