



ALOJAMENTO LOCAL

:: AVISO :: Alojamento Local I NOVA Legislação

Foi publicada em DR a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que altera o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, procedendo à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto. Esta lei entra em vigor em 21 de Outubro de 2018 pode ser consultada [aqui](#). Os AL registados até à entrada em vigor da lei 62/2018 têm 2 anos para se adaptar às regras da nova lei.

PROCEDIMENTOS & REQUISITOS OBRIGATÓRIOS

COMUNICAÇÃO PRÉVIA

A Mera Comunicação Prévia com Prazo é o procedimento obrigatório de registo dos estabelecimentos de alojamento local e deve ser apresentada (no Balcão Único Empresarial) antes da entrada em funcionamento dos mesmos. Pode também ser entregue em momento prévio à verificação de alterações quanto à tipologia ou capacidade do estabelecimento.

REQUISITOS DE SEGURANÇA

Estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, devem ter:

a) Extintor e manta de incêndio acessíveis aos utilizadores; **b)** Equipamento de primeiros socorros acessível aos utilizadores; **c)** Indicação do número nacional de emergência (112) em local visível aos utilizadores.

EMISSÃO DE FACTURAS

Os rendimentos obtidos através da actividade de alojamento mobilado para turistas [CAE 55201] são tributados em sede de categoria B (como rendimentos de trabalho independente). Para declarar o rendimento deve emitir factura ao hóspede através de programa certificado ou factura-recibo no portal da AT.

COMUNICAÇÃO AO SEF

Deve ser comunicado ao SEF o alojamento de cidadãos estrangeiros, por tal se entendendo todos aqueles que não têm nacionalidade portuguesa, independentemente da idade. Assim resulta da alínea a) do n.º 1 do artigo 45.º da Convenção de Aplicação do Acordo de Schengen (CAAS).

LIVRO DE RECLAMAÇÕES

Os estabelecimentos de alojamento local devem dispor de livro de reclamações nos termos e condições estabelecidos no Decreto -Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n. os

317/2007, de 6 de novembro, 118/2009, de 19 de maio, 317/2009, de 30 de outubro, e 242/2012, de 7 de novembro.

PUBLICIDADE DO AL

A publicidade, a documentação comercial e o merchandising dos estabelecimentos AL devem indicar o respectivo nome ou logótipo e número de registo, não podendo sugerir características que os estabelecimentos não possuam nem sugerir que se integram em empreendimentos turísticos.

BREVE ABC DO ALOJAMENTO LOCAL

Está a ponderar iniciar actividade na área do alojamento mobilado para turistas?

Leia em baixo o breve **ABC do Alojamento Local**, o resumo das obrigações e burocracias associadas.

1. [Iniciar actividade](#) CAE 55201 - Alojamento mobilado para turistas. Não se paga nada para fazer a inscrição - e pode ser feita online;
2. [Emitir facturas](#) num programa certificado, ou comprar um livro de recibos para este fim, com o NIF e morada próprios - ou emitir as facturas online no portal das finanças; Prazo para emissão: até 5 dias úteis após prestação do serviço ou recebimento, o que ocorrer primeiro;
3. Se já trabalha/desconta ou em caso de pessoas reformadas, pode estar isento do pagamento de SS. Consulte a Segurança Social para se esclarecer sobre as suas obrigações contributivas. Também pode ler mais em detalhe as obrigações dos trabalhadores independentes [aqui](#); De acordo com as alterações mais recentes, titulares de AL nas modalidades Moradia e Apartamento estão excluídos de contribuir para a SS pelos rendimentos de AL.
4. Facturar a cada cliente a importância total recebida (sem descontar as comissões que paga aos sites).
5. Se não passar factura directamente no portal das finanças, deve apresentar nas finanças (através de upload, no [e-fatura](#), do ficheiro [SAF-T](#)), até ao dia 15 de cada mês, os recibos emitidos no mês anterior; * A partir de Fevereiro de 2019 a data limite de entrega do SAF-T passou a ser o dia 15 de cada mês mas, importa referir que, em janeiro de 2020, o limite passa a ser o dia 10.
6. Na declaração de IRS deverá inscrever as importâncias recebidas e de que passou recibo; Dependendo da modalidade de AL, o campo do anexo B é diferente;
7. A casa tem de estar registada/classificada como Alojamento Local ([Mera Comunicação Prévia](#) na respectiva Câmara Municipal ou no Balcão Único Electrónico) - e exibir o respectivo nº de registo, caso contrário está em incumprimento;
8. Cumprir os [requisitos de segurança](#) (Extintor, manta de incêndio, kit primeiros socorros, indicação bem visível do nr 112) e Livro de Reclamações + folha de rosto devidamente afixada. Até Julho de 2019 deverá ter também o Livro de Reclamações Electrónico. Consulte informação detalhada sobre este tema no separador [Afixação Obrigatória](#);
9. [Comunicar ao SEF](#) (através do SIBA) a entrada e saída de todos os hóspedes com nacionalidade não-portuguesa. Fazer previamente a inscrição no portal do [SEF](#);

10. Informar-se junto da Autoridade Tributária acerca de modelo 21-RFI, Mecanismo da Autoliquidação do Adquirente (conhecido também por *Reverse Charge*) e Modelo 30, pois esta actividade obriga a vários procedimentos fiscais por incluir transacções intracomunitárias. Deve solicitar o modelo 21-RFI e o Certificado de Residência Fiscal às plataformas estrangeiras com as quais trabalha.
11. Seguros Obrigatórios para AL: assim que sair a portaria que clarifica as coberturas necessárias, publicaremos aqui
12. Placa AL - obrigatoriedade em todas as modalidades, de acordo com o dec-lei 62/2018