



12 Semana da Reabilitação Urbana IMOBILIÁRIO 9 NOVEMBRO 2016

Aumento da tributação no alojamento local não afasta investidores

Fernanda Cerqueira

Impulsionado pelo crescimento de dois dígitos do setor do turismo, o número de alojamentos locais registados em Portugal já ultrapassa os 34 mil. Apesar do anunciado aumento de tributação, o mercado aponta para o crescimento da oferta de alojamento local durante os próximos anos.

Desde o início do ano foram registados 2800 novos alojamentos locais em Lisboa e mil no Porto. Feitas as contas há já 34.092 estabelecimentos registados em Portugal.

Foi com base no crescimento expressivo da atividade nos últimos dois anos e na inquietação em torno do anunciado aumento da tributação do alojamento local que o Instituto do Conhecimento da Abreu Advogados, em parceria com a Porto Vivo - Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) e a Confidencial Imobiliário, promoveram o seminário 'O alojamento local - o regime jurídico e as dinâmicas do mercado', que reuniu na Alfândega do Porto mais de duascentas pessoas.

Em foco estiveram as áreas dos

Centros Históricos das cidades do Porto e de Lisboa, onde se regista uma "expressiva dinâmica de valorização dos ativos imobiliários", começou por referir Ricardo Guimarães, diretor da Confidencial Imobiliário. Com efeito, o aumento da procura turística alavancou a reabilitação urbana de um número crescente de imóveis e impulsionou a "entrada no mercado de novos operadores turísticos", explicou Ricardo Costa, coordenador do Instituto do Conhecimento da Abreu Advogados.

Fiscalidade não assusta

A sessão contou, ainda, com as intervenções de Maria Dulce Soares, sócia da Abreu Advogados, Mariana Guedes da Costa e Susana Azevedo Duarte, ambas advogadas da Abreu Advogados, que apresentaram os traços gerais do regime jurídico do alojamento local e uma perspetiva fiscal do alojamento local.

Se o regime jurídico do alojamento local, previsto no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, não colocou muitas dúvidas, o regime fiscal suscitou muitas questões, designa-

damente a anunciada alteração ao regime fiscal do alojamento local, prevista na Proposta de Lei do Orçamento do Estado para 2017 (Proposta de Lei OE 2017).

Apesar do possível aumento da tributação no alojamento local, o comportamento da oferta e da procura neste mercado apontam para um contínuo "crescimento do alojamento local durante os próximos cinco a seis anos", referiu Eduardo Abreu, da Neoturis, durante o debate que contou, também, com as participações de Rui Peixoto Duarte, sócio da Abreu advogados e Alexandre Quintas e Sousa, investidor imobiliário.

Os vários intervenientes reconheceram que o crescimento do mercado e o aumento de players exige mais regulação e, sobretudo, fiscalização. Rui Peixoto Duarte apontou, a título de exemplo, a falta de um seguro no domínio do alojamento local, uma necessidade para a qual "o mercado ainda não disponibiliza oferta adequada", reconhecendo contudo que "o crescimento do alojamento local só agora o justifica".

A reabilitação urbana e as plataformas de reservas digitais



Opinião

**Joana Brandão
Frederico Perry Vidal**

Esabido que o aumento da rentabilidade no mercado do arrendamento de imóveis se tem assumido como um fator chave da reabilitação urbana. Na verdade, após décadas de estagnação do mercado do arrendamento, em que uma legislação protecionista dos interesses dos inquilinos, em conjunto com processos inflacionistas, determinou que os proprietários, incapazes de obter qualquer rendimento relevante dos seus imóveis, se vissem forçados a assistir à sua lenta e penosa degradação, à vista de todos, foi finalmente possível, sobretudo nos últimos 10 anos, assistir ao relançamento do mercado do arrendamento.

No caso português, entre outros fatores, a almejada rentabilidade tem sido alcançada, por um lado, por via de alterações legislativas muito relevantes, mormente ao nível do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, que visam permitir uma maior flexibilidade do mercado do arrendamento. Por outro lado, tem-se assistido a um aumento exponencial da procura ao nível do arrendamento para fins turísticos (de muito curta duração), levada a cabo não só por operadores turísticos organizados em modelos mais ou menos tradicionais, mas também por particulares proprietários de imóveis.

Ora, esta segunda vertente tem sido fortemente incrementada pelas plataformas de reservas digitais que, de uma forma simples, intuitiva e global permitem a qualquer particular promover o arrendamento de um ou mais imóveis à escala mundial, convertendo-o num pequeno empresário e sobretudo complementando o seu orçamento familiar.

E não nos deixemos enganar quanto ao impacto, nas economias das cidades, destas plataformas de reservas. Em Lisboa, no ano de 2015, cerca de 450 mil turistas terão pernoitado na cidade, recorrendo a maior plataforma de reservas do mundo para alojamento em casas particulares, duplicando os cerca de 213 mil do ano anterior. Lisboa

tem, de resto, estado no TOP 10 dos destinos mais procurados na dita plataforma. Às dormidas acresce todo o demais negócio, de resto de valor muito superior, gerado nas cidades pelos visitantes que usam as ditas plataformas, designadamente gastos no comércio local, como restaurantes, mercearias ou lojas. Existem estudos que indicam mesmo que os visitantes que recorrem às ditas plataformas ficarão mais tempo e gastarão mais dinheiro nas economias locais. Trata-se de uma verdadeira mudança de paradigma: os turistas pretendem conviver e viver como os locais, dormindo onde estes dormem, comendo onde estes comem e frequentando os sítios de lazer que estes frequentam.

Sucedendo este novo paradigma, que se assume como um fator relevante no impulsionamento da reabilitação urbana, tem igualmente externalidades negativas ao nível do mercado de arrendamento tradicional, com o aumento exponencial do valor das rendas e com a indisponibilidade de casas, no mercado, para arrendamento de longa duração. Em Berlim, a solução encontrada foi a proibição, a partir do dia 1 de maio, de arrendamento de apartamentos por inteiro a turistas, sendo que quem desrespeitar a nova lei habilita-se a pagar até 100.000 euros de multa.

Ora, se é certo que se compreende a necessidade de regulamentar o mercado, até para se permitir uma melhor concorrência e evitar a descaracterização das cidades (que se podem ver rapidamente despojadas dos seus residentes locais, cujo estilo de vida os turistas tanto procuram apreender), não convém, a nós portugueses, que temos um tecido urbano a precisar ainda de intensa reabilitação, esquecer as más experiências passadas ao nível da introdução de regras protecionistas que, por muito bem-intencionadas que sejam, conduziram a resultados desastrosos. Como em tudo, haverá que encontrar um equilíbrio ...

**Joana Brandão, Associada Sênior de PLMJ Público
Frederico Perry Vidal, Sócio de PLMJ Público**