

Programme « Mais Habitação » : Les spécificités de l'Hébergement Touristique/ Local (AL)

Le 6 octobre, la loi 56/2023, connue comme le Programme *Mais Habitação*, a été promulguée et contient des mesures et des modifications ayant un impact majeur en matière immobilière.

L'un des changements essentiels envisagé par la loi concerne l'activité de *Alojamento Local* (AL).

Ainsi, la Loi 56/2023, du 6 octobre, modifie le Décret-Loi 128/2014, du 24 août, qui était jusqu'à ce jour le seul instrument réglementaire pour l'hébergement local (AL).

Dans ce deuxième volet du dossier consacré au programme *Mais Habitação*, nous reviendrons sur les principales modifications de la Loi 56/2023 en matière d'AL et nous développerons plus spécifiquement les points suivants :

- o AL et la copropriété
- o Communication préalable du maintien de l'activité de AL auprès des municipalités
- o Charte municipale d'habitation
- o Transmission de la Licence AL
- o Durée, renouvellement, suspension, réévaluation et expiration des licences AL
- o Taxe extraordinaire sur les biens immobiliers destinés à un hébergement local
- o Mesures d'incitation à la location

I. L' *Alojamento Local* et la copropriété

En ce qui concerne les établissements d'hébergement local installés dans des immeubles constitués en copropriété, il est important de mentionner que l'assemblée des copropriétaires, par résolution d'au moins deux tiers des millièmes de copropriété, peut s'opposer à l'installation d'un établissement AL dans un appartement dudit immeuble, à l'exception des cas où il existe un titre constitutif de copropriété qui prévoit expressément l'utilisation des appartements à des fins d'hébergement local/AL ou, s'il existe un procès-verbal résultant d'une résolution expresse accordant une autorisation à cette finalité d'AL.

Si la résolution de l'Assemblée des copropriétaires entraîne la radiation de la Licence AL, les copropriétaires, en la personne de leur administrateur, doivent informer la Mairie territorialement compétente de leur décision, la radiation prenant effet dans les 60 jours suivant l'envoi de la résolution susmentionnée.

En outre, l'Assemblée des copropriétaires peut stipuler que l'entité ou le particulier qui exploite l'établissement d'hébergement local est responsable de la mise à disposition d'un contact d'urgence aux autres propriétaires de l'immeuble, ainsi que de l'obligation de partager avec les clients de l'hébergement local le règlement général sur le bruit, qui doit être affiché dans l'établissement de l'AL.

2. Communication préalable du maintien de l'activité auprès des municipalités

Concernant la communication préalable du maintien de l'activité de AL, celle-ci doit être adressée au Maire de la ville où se trouve le bien immobilier, dans le délai de 60 jours après la publication du Programme *Mais Habitação*.

Cette communication est effectuée par voie électronique et doit être accompagnée de la dernière déclaration IRC/IRS, de la dernière déclaration de TVA ou de la déclaration de début d'activité.

Pour les nouvelles demandes de licences AL, dans les parties du territoire où elles sont encore émises, il devient nécessaire afin d'instruire la demande AL d'informer si l'activité n'est prévue que pour une période saisonnière.

En effet, outre les exigences obligatoires déjà existantes, telles que l'identification du propriétaire de l'établissement et la date prévue d'ouverture au public, dès lors qu'il s'agit d'une résidence personnelle et permanente il conviendra d'informer si l'activité n'est prévue que pour une

période n'excédant pas 120 jours, ou alternativement, si le bien immobilier est utilisé exclusivement à des fins de AL; il sera également obligatoire, de joindre le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires autorisant l'installation des établissements d'AL concernés.

3. La Charte Municipale d'habitation

En vertu de la règle établie par la Loi de Base sur l'Habitation (Loi 83/2019, du 3 septembre), les Mairies, qui sont responsables de l'émission des licences d'AL, doivent élaborer une "Charte municipale du logement". C'est un document qui vise à établir une coexistence harmonieuse et équilibrée entre le logement, les établissements de AL, les logements pour étudiants, les établissements commerciaux, l'industrie et les autres activités : L'émission de nouvelles licences AL sera interdite en cas de déficit de logements dans cette municipalité, ainsi que, au vu de l'analyse du nouveau programme *Mais Habitação*, la possibilité de renouveler les Licences AL.

4. La transmission de la licence AL

Contrairement à ce qui était le cas auparavant, la Licence AL est personnelle et intransmissible, même si elle est détenue par une personne morale.

La seule exception est en cas de succession.

5. Durée, renouvellement, suspension, réévaluation et expiration des licences AL

La loi en question modifie le régime d'activité d'AL sur quatre points essentiels concernant l'obtention et le maintien des licences d'AL, qui sont décrits ci-dessous

a. Durée et renouvellement des licences AL

Une période de 5 (cinq) ans est fixée comme durée de la Licence AL, à compter de la date d'émission de la licence, renouvelable pour des périodes identiques, par décision expresse de la Mairie territorialement compétente.

b. Suspension des nouvelles licences AL

La Loi dispose que toutes nouvelles émissions de licences d'AL sont suspendu sur l'ensemble du territoire national - à l'exception des territoires intérieurs et des régions autonomes identifiés dans un décret séparé.

c. Révision des licences AL

Les Licences AL émises jusqu'au 07 octobre 2023 feront l'objet d'une révision, qui aura lieu en 2030, date à partir de laquelle elles pourront devenir renouvelables pour une période de 5 (cinq) ans ; cette révision ne s'applique pas aux biens immobiliers en AL qui constituent une garantie réelle (hypothèque) de contrats de prêts signés jusqu'au 16 février 2023 et qui n'ont pas encore été intégralement remboursés au 31 décembre 2029, auquel cas la première révision n'aura lieu qu'après le remboursement intégral initialement convenu.

d. Expiration des licences AL

Les titulaires de Licences AL sont tenus, dans un délai de 2 (deux) mois à compter du 7 octobre 2023, de fournir la preuve de l'exercice effectif de cette activité sur la plateforme RNAL - Registre national des AL, accessible via le guichet électronique unique, ce qui doit se faire par la présentation d'une déclaration fiscale (revenus ou TVA) justifiant du maintien de l'activité d'exploitation en AL.

Si les propriétaires susmentionnés ne le font pas, la Licence AL sera annulée par décision du Maire de la ville où se trouve le bien immobilier en AL.

Les titulaires d'une Licence AL enregistrée sur leur propre habitation principale et permanente sont exclus de l'obligation de fournir des preuves, tant que l'exploitation n'excède pas 120 jours par an.

6. Taxe extraordinaire sur les biens immobiliers destinés à l'exploitation en AL

Sur le plan fiscal, la Loi 56/2023 a créé une taxe extraordinaire sur les biens immobiliers en régime d'AL dénommée CELA.

Ainsi, les titulaires des Licences AL sont redevables de la CEAL, et les propriétaires des immeubles dans lesquels sont situés les établissements en AL sont subsidiairement responsables du paiement de ladite taxe, même s'ils ne sont pas les titulaires de la licence AL en question.

a. Base d'imposition et taux applicable

La base imposable de la CEAL est constituée par l'application de deux coefficients, un économique et l'autre de pression urbaine, qui doivent répondre à des critères stricts.

Le taux applicable est de 15 % et il ne peut pas être déduits lors de la détermination du revenu imposable concernant l'impôt sur les sociétés (IRC).

b. L'exemption

Les propriétaires de licences AL situés dans des biens immobiliers qui ne sont pas des appartements ou des parties ou divisions pouvant être utilisées indépendamment, ainsi que les cas où l'activité d'

AL est exercé dans un bien immobilier qui est également l'habitation permanente de son propriétaire, sont exclus de la CEAL, à condition que l'activité d'AL n'excède pas 120 jours par an.

La CEAL n'est pas non plus applicable aux biens immobiliers en AL situés à l'intérieur du pays, aux termes de l'ordonnance 208/2017 du 13 juillet.

7. Mesures d'incitation à la location

Une exonération du paiement de l'IRS ou de l'IRC (selon le cas) sur les loyers perçus jusqu'à la fin de 2029 est accordée, sans aucune limite sur le montant du loyer à percevoir, aux propriétaires qui arrêtent l'activité d'AL avant la fin de l'année 2024, avec l'objectif d'affecter ces mêmes biens à la location résidentielle permanente.

Cette incitation s'applique aux biens immobiliers enregistrés en tant qu'AL au 31 décembre 2022.

Enfin, il convient de noter que les contrats de bail à signer devront être signés et enregistrés auprès de l'administration fiscale avant le 31 décembre 2024.

Ce document est purement informatif et ne constitue pas une source de conseil juridique. Les informations qu'il contient font référence à la date de sa divulgation et les lecteurs doivent demander un avis juridique avant de l'appliquer à des questions ou opérations spécifiques. Aucune reproduction, divulgation ou distribution, en partie ou en totalité, du contenu de cette publication n'est autorisée sans consentement préalable. Pour plus d'informations, contactez-nous : contact@msadv.pt