15 NOV 2018

DN Ócio Três estrelas Michelin cozinham juntos, em vésperas da gala ibérica do guia vermelho

Jorge Humberto "Numa semana assinei pelo Inter Milão e passei no exame de Patologia Cirúrgica"

Marie Colvin em filme A guerra pessoal que a repórter enfrentou para nos contar todas as outras

Diário de Notícias

Brexit May com OK do seu governo a acordo com UE

Rio sujeito a "ataques". Direção preocupada com a frente da comunicação

Alojamento local: mais de metade das casas não são exploradas pelos donos

42% arrendam casas para alugar a turistas. Porto já tem 7259 alojamentos locais.

O alojamento local está a atrair cada vez mais turistas estrangeiros, sobretudo nos centros históricos das grandes cidades.
© Orlando Almeida/Global Imagens

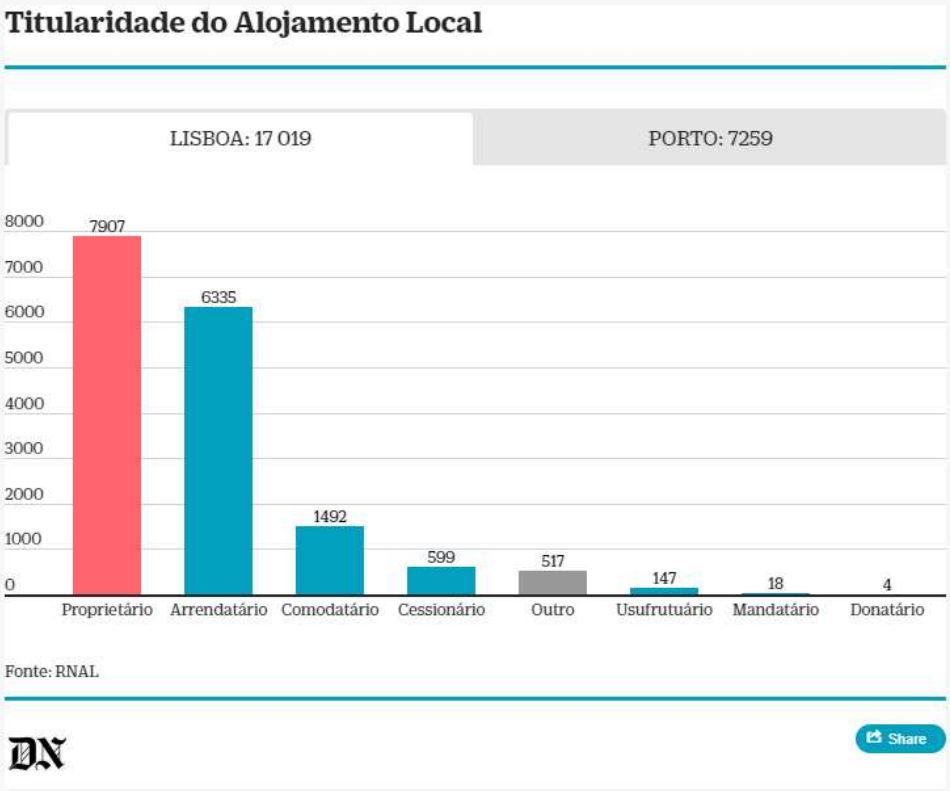
Apenas quatro em cada dez casas de alojamento local registadas em Lisboa e no Porto têm à frente o seu proprietário. A maioria está entregue a terceiros através de diferentes regimes de exploração. Em Lisboa os donos representam apenas 46,5%; no Porto são 42,8%.

Entre os regimes de exploração mais comuns nas duas cidades destaca-se o arrendamento, ou seja, pessoas que arrendam uma casa com o objetivo de a pôr no aluguer alojamento local. Na cidade do Porto esta situação é ainda mais comum do que em Lisboa, já que a percentagem de apartamentos explorados desta forma é de 42,3% - em linha com o peso dos proprietários.

Estes dados, que constam do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), indiciam que recorrer ao arrendamento para exploração turística é uma atividade lucrativa e que pode ser entendida como uma alternativa aos investimentos tradicionais.

Paula Costa arrendou dois apartamentos T2 num prédio num bairro histórico de Lisboa por 450 euros por mês e fê-lo apenas com o objetivo de os colocar no aluguer a turistas. A experiência destes últimos anos tem-se revelado uma boa opção. Paula está entre os 6335 casos existentes na cidade de Lisboa e que correspondem a 37,2% do total de 17 019 registos de alojamento local na capital.

Outra das modalidades a que quem está nesta atividade mais utiliza é o contrato de comodato. É em tudo semelhante ao do arrendamento, mas sem que haja lugar ao pagamento de qualquer valor ao proprietário.



Cinco regimes de exploração

"O comodato caracteriza-se pela cedência gratuita do imóvel", começa por referir Joana Ribeiro Pacheco, advogada da Telles, acrescentando que nestas circunstâncias o destinatário do contrato tem direito a usar o imóvel, sendo obrigado a restitui-lo. À semelhança do que sucede com o arrendamento, também aqui é o beneficiário do comodato quem faz o registo do alojamento

local, pelo que quando o imóvel é retirado do aluguer a turistas e regressa às mãos do seu dono não há lugar ao apuramento de qualquer mais-valia potencial. O que significa que, se no futuro decidir vender o apartamento, não terá de se preocupar com esta questão fiscal.

O comodato não está sujeito a imposto do selo e não implica qualquer obrigação declarativa de comunicação junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (ao contrário do arrendamento).

Há ainda quem faça alojamento local através de contratos de cessão, de usufruto, doação ou por procuração. No Porto (onde há atualmente 7259 registos), 369 são nestas modalidades; em Lisboa contam-se 1285.

Os contratos de cessão de usufruto (o terceiro a que as pessoas mais recorrem) devem, segundo precisa a mesma jurista, "ser considerados como uma operação mediante a qual o usufrutuário do imóvel trespassa o seu direito de gozar temporária e plenamente o imóvel". Consequentemente, será o cessionário a explorar o imóvel no alojamento local e a responder pelos direitos e obrigações do registo. Esta modalidade implica o pagamento de imposto do selo (dez euros)

No caso da doação, há lugar à transmissão da propriedade do imóvel através de escritura pública, podendo o beneficiário afetar o imóvel à atividade de alojamento local. Tanto esta como a figura do mandatário (que se concretiza através de uma procuração) são as menos usadas, representando um valor residual.