ACIF-CCIM
Nota de Imprensa

A ACIF-CCIM contesta as medidas aprovadas na Assembleia da República que penalizam o Alojamento Local e propõe a criação de legislação regional

No seguimento das medidas aprovadas na especialidade na Assembleia da República, no âmbito do pacote Mais Habitação, vem a ACIF-Câmara de Comércio e Indústria da Madeira manifestar a sua total discordância perante as mesmas e o impacto negativo e penalizador que terão na atividade de Alojamento Local.

Esta Associação – Câmara de Comércio e Indústria está ciente da problemática que as diferentes regiões enfrentam em relação à falta de oferta de habitação e à necessidade premente de encontrar soluções, que permitam aumentar a disponibilidade habitacional. No entanto, discorda, em absoluto, do arrendamento coercivo, pelo facto de se tratar de uma ingerência do Estado, inaceitável numa economia de mercado.

A ACIF-CCIM nada tem a opor a medidas fiscais que incentivem o arrendamento, de forma espontânea e de livre arbítrio, a par de outras medidas que poderiam vir a ser implementadas, como forma de garantir uma maior celeridade nos procedimento e consequente diminuição dos constrangimentos nos processos de arrendamento. No entanto, entende que o incentivo à atividade do arrendamento não deve ser alicerçado na penalização da atividade do alojamento local, sendo esta a única conclusão retirada perante a criação da Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL), que irá representar para uma parte do setor, nomeadamente para as frações autónomas em propriedade horizontal, uma dupla tributação.

Do mesmo modo, a alteração da fórmula do IMI no alojamento local, que se refira já está em vigor para o cálculo do IMI do ano de 2023 e terá impacto no ano de 2024, é penalizadora para todas as propriedades que estavam devolutas e foram alvo de um elevado investimento por parte de famílias e pequenos empresários, passando todos os imóveis registados a ter um coeficiente de vetustez 1, que equivale a dizer que todos os imóveis registados como AL são considerados como imóveis novos, recém-construídos.

Como exemplo, um imóvel numa zona histórica passa de um coeficiente de 0,4 para 1, podendo este agravamento ser de 10% a 150%, dependendo da idade do imóvel. Refira-se ainda que, no último Orçamento de Estado, foi feita uma alteração ao IMI que permite aos municípios, se assim entenderem, agravar até 100% o IMI dos imóveis registados como alojamento local.

Saliente-se que a problemática não está no alojamento local, mas sim no setor da habitação, pelo que o Governo deveria limitar-se a definir medidas que contribuam para solucionar problemática sua resolução, sem lesar um setor que em 2019 ultrapassou as 38 milhões de dormidas, representando 40% do total das dormidas no país, equivalendo a cerca de 8 mil milhões de euros, ou seja, cerca de 3,8% do PIB.

De igual modo, a ACIF-CCIM discorda da atribuição de poderes às assembleias de condóminos, para encerrar a atividade de alojamento local, que seja exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, por deliberação de

dois terços da permilagem do edifício ou a autorização por unanimidade do condomínio para novos AL's. A análise dos processos e o respetivo licenciamento da atividade é, e deve continuar a ser, competência das autarquias, competindo ao condomínio zelar pelo cumprimento do respetivo regulamento, por parte de quem utiliza os prédios, quer sejam moradores, quer sejam turistas em alojamento local.

Note-se que, ao longo da última década, o alojamento local tem sido um rendimento complementar de grande valia para as famílias madeirenses (e também do restante território nacional), sendo elogiados, por diversos governantes, os efeitos positivos desta atividade na recuperação urbanística, na dinamização turística e contribuição para a economia das localidades onde se encontram.

Com efeito, atendendo ao amplo efeito multiplicador do alojamento local, constata-se que a sua limitação não afeta apenas os proprietários e gestores dos respetivos alojamentos, mas todos os setores adjacentes, tais como comércio; restauração e similares; animação turística; construção civil; limpeza; entre outros, com consequências penalizadoras para a globalidade da economia.

Face ao exposto, a ACIF-CCIM, que sempre se opôs à implementação de novas taxas e impostos, que penalizem as atividades económicas, defende que sejam envidados esforços para a criação de legislação regional sobre esta matéria, devidamente adaptada à nossa realidade.