REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

ENTIDADE REGULADORA DOS SERVIÇOS DE ÁGUAS E RESÍDUOS DOS AÇORES

Rua Filipe de Carvalho, n.º 6
9900-052 HORTA
PORTUGAL

Tel.: +351 292 240 541
Fax: + 351 292 240 882
E-mail: **ersara@azores.gov.pt**
http://ersara.azores.gov.pt

Ofício Circular
Entidades Gestoras de Águas e Resíduos

Vossa referência *your reference*	**Vossa comunicação** *your communication*	**Nossa referência** *our reference*	**Nosso processo** *our process*	**Data** *date*
		SAI-ERSARA/2019/1072	125.01.16/1 125.03.10/4	06-01-2020

ASSUNTO: **TARIFAS A APLICAR AOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS**
subject

Ex.mo/a Senhor/a

Na sequência de diversos pedidos de esclarecimento, enviados por entidades gestoras e utilizadores, concernentes ao tipo de tarifa (doméstico ou não-doméstico) a aplicar aos estabelecimentos de alojamento local, entende a Entidade Reguladora dos Serviços de Águas e Resíduos dos Açores – ERSARA - que é essencial reformular o seu Oficio Circular n.º SAI-ERSARA/2018/469 e divulgar a sua atual posição, considerando a atual jurisprudência e a realidade observada na Região Autónoma dos Açores.

Na Região Autónoma dos Açores, a figura do alojamento local encontra-se prevista no Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, alterado pelos Decretos Legislativos Regionais números 23/2012/A, de 31 de maio, e 1/2016/A, de 8 de janeiro, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, tem aplicação supletiva na Região, tendo em conta que existe legislação própria, designadamente:

a) O suprarreferido Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, na redação atual, que veio consagrar o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos;

b) A Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto, que estabelece as tipologias dos estabelecimentos de alojamento local, os requisitos mínimos de segurança, higiene, instalações, equipamentos e serviços prestados aos hóspedes, as capacidades máximas dos

Pessoa colectiva nº 509 501 583

[Advertência ao destinatário para que mencione o número de processo/documento]

estabelecimentos e respetivas unidades de alojamento, os bens e serviços incluídos no preço do alojamento e as regras atinentes ao registo, publicidade, identificação dos estabelecimentos e à disponibilização de informação para fins estatísticos.

Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, na redação atual, considera-se " *«Alojamento local» a prestação de serviços de alojamento turístico em quartos no domicílio do locador, bem como em moradias, apartamentos ou estabelecimentos de hospedagem, com autorização de utilização habitacional e sem os requisitos indispensáveis à sua integração numa das tipologias de empreendimento turístico;*".

Da leitura deste preceito, resulta que a exploração de um estabelecimento de alojamento local consiste na prestação do serviço de alojamento turístico. Tal serviço tem como contrapartida o pagamento de um preço. O alojamento local é *"(...) comercializado para fins de alojamento turístico, (...)*" (cfr.: número 2 do artigo 4.º do diploma suprarreferido). Trata-se, pois, de uma prestação onerosa de serviços turísticos, realizada numa determinada tipologia de estabelecimento de alojamento local, em que o serviço prestado tem por objeto o alojamento temporário de turistas.

A questão que se coloca é se ao arrendar o imóvel por curtos períodos, através da figura do alojamento local, o utilizador ainda está a usar o imóvel com o fim habitacional ou já com o fim comercial.

Para respondermos a esta questão, deveremos em primeiro lugar distinguir o alojamento local do arrendamento residencial.

Assim, o alojamento local distingue-se desde logo do arrendamento residencial no que diz respeito à duração da estadia, se na figura do alojamento local, falamos em períodos curtos, no arrendamento comercial o período de utilização pelo mesmo arrendatário tende a ser longo.

No arrendamento residencial podemos dizer que o uso dado ao imóvel é um uso habitacional, o arrendatário transferiu para lá o seu centro de vida, ao contrario do que se verifica no alojamento local.

Questão não menos importante é a do enquadramento fiscal, no alojamento local há então o exercício de uma atividade de prestação de serviços de alojamento, que inclui o espaço por curtos períodos, bem como serviços complementares, por exemplo a limpeza.

Ao iniciar a atividade de alojamento local é necessário o locador declarar o inicio de atividade nas finanças, passando então a estar enquadrado na categoria B de IRS – Rendimentos empresariais e profissionais.

O enquadramento na categoria B implica um aumento de obrigações fiscais, tais como o registo para efeitos de IVA, podendo o locador deduzir encargos com a atividade.

Este enquadramento fiscal não se verifica no arrendamento residencial, cujos rendimentos serão declarados na categoria F – rendimentos prediais.

É assim difícil de dissociar o alojamento local do fim comercial, no entanto, também se poderá falar no fim habitacional, consoante a tipologia de alojamento.

Deste modo, é entendimento da ERSARA que não se deve encarar a figura do alojamento local como um todo, aplicando indiscriminadamente a mesma regra a todas as tipologias de alojamento local.

Deve-se sim, apreciar cada uma das tipologias, previstas na Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto, autonomamente, tendo em conta as suas características individuais.

Deste modo, o diploma suprarreferido enumera, no número 1 do seu artigo 2.º, cinco tipos de alojamento local, são eles:

a) Quartos na residência do locador;
b) Moradia;
c) Apartamento;
d) Estabelecimentos de hospedagem;
e) *Hostel*.

Relativamente ao alojamento local na modalidade de quarto na residência do locado", importa ter em atenção o seguinte:

De facto, esta modalidade de alojamento local não se consegue dissociar do conceito de habitação, uma vez que o locador reside, efetivamente, no imóvel, é lá o seu centro de vida. Tal, decorre mesmo da própria designação desta tipologia.

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, define "quarto" como a "*exploração de alojamento local feita na residência do locador, que corresponde ao seu domicilio fiscal, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades*".

Apesar da inegável existência do fim comercial, também se verifica o fim habitacional nesta tipologia, devendo ser este a prevalecer.

Assim, sendo esta modalidade inseparável do conceito de habitação uma vez que é usada, efetivamente, para este fim pelo proprietário, dever-se-á aplicar a tarifa de utilizador doméstico.

Quanto aos estabelecimentos de hospedagem a Portaria n.º 83/2016, de 4 e agosto, define esta modalidade como "*o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos*", verifica-se aqui uma coincidência com a modalidade tratada anteriormente, ou seja, ambas são constituídas pela mesma unidade de alojamento – quartos.

No entanto estas duas modalidades não se poderão confundir, desde logo pelo número de quartos, ou seja, tendo o proprietário residência no imóvel destinado a alojamento local, este poderá ser considerado estabelecimento de hospedagem se o número de quartos for superior a três (cfr.: número 2 do artigo 2.º da Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto).

Outra distinção que não deverá ser ignorada é a de que, constitui requisito do alojamento local na modalidade de quartos na residência do locador, tal como já foi referido, a residência fiscal do proprietário no imóvel a afetar. No entanto, tal requisito não se verifica na modalidade de estabelecimento de hospedagem, sendo esta uma faculdade do proprietário. Este pode optar ou não por residir no imóvel. Caso a opção seja por ter a sua residência fiscal no imóvel, este será considerado estabelecimento de hospedagem na circunstância de ter mais do que três quartos.

Considera a ERSARA que, nestas situações, em que existe residência por parte do proprietário no imóvel afeto a alojamento local, mas o número de quartos for superior a três, deverá a entidade gestora fazer uma análise ponderada, caso a caso, observando qual o fim preponderante daquele imóvel – se comercial, se habitacional.

Relativamente às tipologias moradia e apartamento é entendimento da ERSARA que se deverá aplicar a tarifa de utilizador não doméstico.

Tal entendimento advém da análise ao número 1 do artigo 7.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, que define unidade de alojamento como "*o espaço delimitado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico*".

Deste modo, as modalidades ora em análise - a moradia e o apartamento -, representam uma única unidade de alojamento (cfr.: o número 1, do artigo 3.º da Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto) – a totalidade do imóvel ou da fração autónoma -, ou seja, a moradia e o apartamento são, na sua totalidade, para uso exclusivo e privativo do utente, não se verificando um fim habitacional.

Já relativamente aos *hostels,* as unidades de alojamento correspondem às camas em dormitório e quartos. Nesta modalidade, a unidade de alojamento predominante deve ser a cama em dormitório sendo esta comercializada individualmente (cfr.: número 4 do artigo 3.º da Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto), o espaço tem função de dormida, mais uma vez fugindo do conceito de "*habitar*" e aproximando-se do objetivo económico, dada a rotatividade que tende a ter esta tipologia de alojamento local, ainda maior que as restantes.

Nesta tipologia de alojamento é também entendimento da ERSARA que deverá ser aplicada a tarifa de utilizador não doméstico, dado o carácter comercial verificado e suprarreferido.

Nas tipologias ora referidas de alojamento local (moradia, apartamento, *hostel* e em alguns casos estabelecimentos de hospedagem) o proprietário utiliza o imóvel, não como habitação, não fazendo nele o seu centro de vida, mas tendo como objetivo principal a obtenção de uma contrapartida económica, sendo difícil dissociar, tais tipologias de uma atividade económica, aproximando-as do fim habitacional.

Segundo o Acórdão da Relação do Porto de 11-04-2018 no processo n.º 24471/16.4T8PRT.P1, relatado por Rui Moreira, em www.dgsi.pt, *"(...), os conceitos têm de ser interpretados segundo o conteúdo que a comunidade, e o legislador interpretando a vontade desta, lhes pressupôs, quando os utilizou. Neste contexto, habitar é morar, é residir, é ter num determinado local um centro de vida, que pode não ser permanente ou exclusivo, mas que tem um grau de estabilidade absolutamente diferente do que de uma estadia que deve ser inferior a 30 dias, como acontece no caso do alojamento local."*

Mais acrescenta que *"Quando alguém se desloca em turismo ou por razões profissionais ou quaisquer outras e se aloja num destes equipamentos, por um período de tempo razoavelmente curto, ninguém questiona onde é que esse alguém ficou a habitar durante essa viagem. Pergunta-se onde dormiu, onde ficou instalado, mas não onde habitou. Da mesma forma, quando alguém usa o conceito de habitar, este pressupõe residir, morar, ter domicilio em determinado local. O que não acontece a quem se instala num espaço por um período de tempo curto, com prestações de serviços associados, como acontece com os utentes de um serviço de alojamento local."*

Relativamente aos empreendimentos turísticos regulados pelo Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, dúvidas não restam que os serviços neles prestados se enquadram numa atividade económica, atendendo aos requisitos mínimos que estes devem observar e mesmo à própria forma de instalação ou à licença de utilização necessária que neste

caso será para fins turísticos, ao contrário do alojamento local que carece de licença de habitação, pelo que deverão ser considerados como utilizadores não domésticos.

Importa ainda esclarecer que, qualquer intenção por parte das entidades gestoras de procederem à alteração do tarifário inicialmente contratado deve ser prévia e formalmente notificada ao utilizador.

Com os melhores cumprimentos.

O PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Hugo Miguel Pacheco

\MP