

HEBERGEMENT LOCAL

Les établissements considéré comme hébergement local sont les maisons, les appartements et les établissements d'hébergement qui, ayant un permis d'utilisation, offrent un service d'hébergement temporaire, payant, mais qui ne réunis pas toutes les exigences pour être considéré comme complexes touristiques.

Les établissements d'hébergement local doivent se conformer aux exigences minimales de sécurité et hygiène définies par l'Ordonnance n ° 517/2008 du 25 Juin, modifiée par l'ordonnance n ° 138/2012 du 14 mai.

Les établissements d'hébergement local sont obligatoirement enregistrés à la Mairie de leur Commune, et peuvent dans ce cas, être commercialisés à des fins touristiques par leurs propriétaires, ou par des agences de voyage et tourisme. Cependant, ils doivent être identifiés comme hébergement local, et ne peuvent, en aucun cas, utiliser la qualification tourisme ou/et touristique, ou tout autre système de classification. L'enregistrement des établissements d'hébergement local suppose l'existence de permis d'utilisation ou d'autorisation d'utilisation valable de la propriété, dont le contrôle est fait par la Mairie de la Commune, à l'exception des établissements installés dans les bâtiments construits avant l'entrée en vigueur du décret-loi n ° 38 382 du 7 Août 1951.

TPOLOGIES

L'établissement d'hébergement local est considéré comme maison lorsque le logement se compose d'un bâtiment autonome, un caractère individuel.

L'établissement d'hébergement local est considéré comme appartement lorsque le logement se compose d'une fraction autonome.

L'établissement d'hébergement local est considéré comme hébergement lorsque les unités de logement se composent de chambres.

SIMPLE COMMUNICATION PREALABLE POUR L'ENREGISTREMENT

La simple communication préalable pour l'enregistrement d'établissements d'hébergement local doit être dirigée au maire de la commune et doit contenir les éléments suivants:

- a) Document qui prouve la légitimité du demandeur;
- b) Formulaire de consentement, passé par un technicien qualifié, de la façon dont les installations électriques, de gaz et chauffe-eau répondent aux normes juridiques en vigueur;
- c) Plan de la propriété qui indique les unités de logement à affecter à l'activité;
- d) Nom et numéro d'identification fiscale du propriétaire de l'établissement, en particulier pour la consultation en ligne du livre foncier urbain de la propriété en question.

Lorsque l'établissement a une capacité de 50 personnes ou plus, en plus des documents mentionnés ci-dessus, la simple communication préalable doit être aussi accompagnée du projet de sécurité contre les risques d'incendie, ainsi que terme de responsabilité de l'auteur sur la façon dont le système de sécurité contre les risques d'incendies est conforme au projet.

Dans les 60 jours après la présentation de la simple communication préalable, la Mairie peut procéder à une inspection pour vérifier la conformité aux exigences nécessaires, et en cas d'échec, l'enregistrement est annulé et l'établissement est fermé.

CAPACITE

La capacité des établissements d'hébergement local est déterminée par le nombre et types de lits (simples ou doubles) installés dans les unités d'hébergement.

Dans les unités d'hébergement, des lits convertibles peuvent être installés uniquement si les lits amovibles ne soient pas plus que les lits fixes.

PUBLICITE

La publicité, le merchandising et la documentation commerciale des établissements d'hébergement local doivent indiquer leur nom, suivi de l'expressions « hébergement local » ou l'abréviation AL.

PLAQUE SIGNALETIQUE

Les établissements d'hébergement local peuvent fixer, à l'extérieur, près de l'accès principal, une plaque signalétique, qui leur est donné par la mairie, et qui doit être conforme au modèle prévu par l'annexe II de l'Ordonnance n° 517/2008, du 25 juin.

LIVRE DE RECLAMATIONS

Les établissements d'hébergement local doivent avoir livre de réclamations sous les termes et conditions énoncées dans le décret-loi n° 156/2005 du 15 Septembre, modifié par le décret-loi n° 371/2007 du 6 Novembre.

CADRE JURIDIQUE

Le décret-loi n° 128/2014 du 29 Août, qui approuve le régime juridique de l'exploitation des établissements d'hébergement local, est entré en vigueur le 27 Novembre 2014 et a fait l'objet d'un amendement par le décret-loi n° 63/2015, du 22 Avril, qui est venu densifier le régime des « Hostel » et préciser certains aspects du régime juridique précédemment approuvé. Cette loi est entrée en vigueur le 22 Juin 2015.

La figure du logement local qui depuis 2008 a déjà été réglementée par décret, l'est maintenant par diplôme autonome.

Le décret-loi n° 128/2014 du 29 Août a été adapté à l'île de la Madère par le décret-loi régionale n° 13/2015/M, du 22 Décembre.

NOTION

Dans ce nouveau cadre juridique, les établissements d'hébergement local continuent d'être caractérisés comme ceux qui offrent un hébergement temporaire aux touristes, à titre onéreux, et répondant aux conditions prévues, interdisant expressément le fonctionnement d'établissements d'hébergement local qui répondent aux exigences pour être considérés comme des complexes touristiques.

TYPOLOGIES

En gardant les mêmes types d'hébergement local qui étaient reconnus auparavant – maison, appartements et établissement d'hébergement - ce diplôme a une logique sous-jacente de simplification et l'accès plus facile à l'activité:

- (i) les conditions d'accès sont réduits;
- (ii) les obligations de prestation de service sont éliminées;
- (iii) il n'y a pas de mécanisme de licence ou d'autorisation, et la seule exigence est la simple communication préalable auprès de la mairie de la commune, qui repose que le principe de la responsabilité du propriétaire de l'exploitation;
- (iv) simplification de l'envoi de la communication préalable par le guichet unique électronique, qui émet également le permis d'ouverture des établissements, qui contient le numéro d'enregistrement de l'établissement;
- (v) l'absence de toute obligation de paiement d'impôts pour commencer l'activité;
- (vi) en matière de pénalité, le montant des amendes ne change pas, seuls des mécanismes de fiscalisation plus efficaces ont été créés pour des situations de non-respect des obligations fiscales.

Ce nouveau régime permet aux établissements d'hébergement d'utiliser la dénomination hostel lorsque l'unité de logement prédominant est le dortoir et répond à certaines exigences supplémentaires.

PLUS D'INFORMATION

La prestation de services d'hébergement en chambres auprès des touristes, à titre onéreux, est assujettie au régime juridique de l'hébergement local et au décret-loi n° 128/2014.

Les établissements d'hébergement local doivent se conformer aux règles de sécurité contre incendies, conformément à la loi applicable qui définit des règles spécifiques plus simples pour les hébergements dont la capacité est inférieure à 10 personnes.

La fixation de la plaque signalétique à l'extérieur est obligatoire pour les établissements d'hébergement.

L'ASAE est l'autorité qui fiscalise ces établissements, étant donné que la fiscalisation de l'exécution des obligations fiscales liées à l'activité exercée de la compétence de l'administration fiscale et des douanes (AT).

Enfin, ce décret-loi prévoit l'échange d'informations entre les conseils municipaux, le Turismo de Portugal, I.P. et l'administration fiscale et des douanes.

Le Turismo de Portugal, I.P. a apporté quelques conseils techniques en ce qui concerne certaines questions, notamment sur la publicité et la règle de transition (article 33.º).