

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: al. 29) do art. 9.º

Assunto: Operações Imobiliárias – Isenções - Locação de imóveis para fins não habitacionais - comerciais, industriais ou agrícolas, quando efetuada no estado de "paredes nuas", ou seja, completamente livres e devolutos ou, ainda, sem outras prestações de serviços associadas

Processo: **nº 10078**, por despacho de 04-03-2016, do SDG do IVA, por delegação do Director Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira - AT.

Conteúdo:

Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), presta-se a seguinte informação.

I - QUESTÃO(ÕES) SUSCITADA(S)

1 - Vem o exponente solicitar esclarecimento sobre a aplicação da isenção de IVA referida na alínea 29) do artigo 9.º do Código do IVA, quanto a um contrato de arrendamento comercial, entre dois sujeitos passivos (empresas) do imposto, em que é disponibilizado o imóvel - uma loja, para exercício de uma atividade comercial, vazio ("paredes nuas"), sem qualquer equipamento e sem qualquer serviço associado.

II - ENQUADRAMENTO FACE AO CÓDIGO DO IVA

2 - Através de consulta ao sistema informático, verifica-se que o sujeito passivo se encontra enquadrado no Regime Normal de Tributação - Periodicidade Trimestral (Tipo de Operações: Misto com afect. real de todos os bens), desde 2016/01/28, para efeitos do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), com o(s) Código(s) de Classificação de Atividade Económica (CAE): "41200 CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS (RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS)" (Principal), "43390 OUTRAS ATIVIDADES DE ACABAMENTO EM EDIFÍCIOS", "42990 CONSTRUÇÃO DE OUTRAS OBRAS DE ENGENHARIA CIVIL, N. E." e, ainda, "68200 ARRENDAMENTO DE BENS IMOBILIÁRIOS" (Secundários).

III - ANÁLISE DA QUESTÃO SUSCITADA

3 - Estão sujeitas a IVA, segundo a alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º do CIVA: *"As transmissões de bens e as prestações de serviços efetuadas no território nacional, a título oneroso, por um sujeito passivo agindo como tal"*. Por outro lado, a alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do mesmo Código dispõe que são sujeitos passivos do imposto: *"as pessoas singulares ou coletivas que, de um modo independente e com caráter de habitualidade, exerçam atividades de produção, comércio ou prestação de serviços..."*.

4 - Nesse âmbito, a locação de bens imóveis é considerada uma prestação de serviços sujeita a IVA, de harmonia com a alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º, conjugada com o n.º 1 do artigo 4.º, ambos do CIVA.

5 - Sendo, princípio geral do IVA, a incidência/tributação sobre qualquer prestação de serviços efetuada a título oneroso por um sujeito passivo, são contudo aceites um conjunto de derrogações, ao abrigo do Direito Comunitário, entre as quais a alínea 29) do artigo 9.º do CIVA, que determina a isenção da locação de bens imóveis, excluindo-se, no entanto:

"a) As prestações de serviços de alojamento, efetuadas no âmbito da atividade hoteleira ou de outras com funções análogas, incluindo parques de campismo;

b) A locação de áreas para recolha ou estacionamento coletivo de veículos;

c) A locação de máquinas e outros equipamentos de instalação fixa, bem como qualquer outra locação de bens imóveis de que resulte a transferência onerosa da exploração de estabelecimento comercial ou industrial;

d) A locação de cofres-fortes;

e) A locação de espaços para exposições ou publicidade".

6 - Este normativo, resultante da transposição para o ordenamento jurídico nacional do disposto na alínea l) do n.º 1 do artigo 135.º da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro - Diretiva IVA, cuja interpretação estrita, suscitou ainda assim, alguma diversidade de entendimentos ao nível das diversas legislações nacionais, dando origem, por parte do Tribunal de Justiça das Comunidades Europeias (TJCE), a um conceito de "locação de imóveis", em tudo semelhante ao existente na legislação nacional, nomeadamente, ao disposto no artigo 1022.º do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

7 - Tem sido entendimento dos serviços, em consonância com a jurisprudência comunitária que, o contrato de locação de imóvel se enquadra na alínea 29) do artigo 9.º do CIVA, quando a característica predominante da operação económica consistir na colocação passiva do imóvel à disposição do locatário, considerando que, a existência de factos que proporcionem ao locatário qualquer valor acrescentado, colocam a operação fora do âmbito de aplicação da isenção.

IV – CONCLUSÕES

8 - Assim, a locação de bens imóveis para fins não habitacionais - comerciais, industriais ou agrícolas, quando efetuada no estado de *"paredes nuas"*, ou seja, completamente livres e devolutos ou, ainda, sem outras prestações de serviços associadas, encontra-se isenta de imposto (IVA), nos termos da alínea 29) do artigo 9.º do CIVA.