AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

# FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 18.º, n.º1 al. c)

Assunto: Operações Imobiliárias – Operação sujeita e não isenta - Contrato de utilização de espaço e prestação de serviços conexa à fruição do imóvel - Locação de um imóvel dotado de outras prestações de serviços, e não apenas um locação pura e simples.

Processo: **nº 9949**, por despacho de 11-03-2016, 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 art° 68° da Lei Geral Tributária (LGT), presta-se a seguinte informação.

**1.** A Requerente, em virtude de se gerarem dúvidas sobre o conceito do contrato que se junta, vem expor e solicitar esclarecimento vinculativo sobre o devido procedimento a adotar, apresentando os seguintes factos:

"Atendendo ao estipulado no ponto 2.º da cláusula 2" do referido contrato *"...2. Pelo presente contrato, a primeira outorgante além de colocar à disposição o imóvel identificado na cláusula primeira, presta outros serviços conexos com a sua utilização e fruição do imóvel, nomeadamente a gestão das instalações, serviços de limpeza exteriores e manutenção exterior", somos da opinião que estamos perante um contrato que envolve uma prestação de serviços e por isso sujeita a IVA à taxa normal em vigor, posição essa que o cliente não aceita, pois é do entendimento que estamos perante um contrato de arrendamento e consequentemente isento de IVA ao abrigo do número 29 do artigo 9º do CIVA."*

**2.** Da consulta ao sistema de registo de contribuintes, o sujeito passivo encontra-se enquadrado, para efeitos de IVA, no regime normal trimestral, desde 2016/01/01, com o Código de Classificação de Atividade Económica (CAE): "principal 41200 "CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS (RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS)," e é um sujeito misto tendo optado, para efeitos do direito à dedução, pelo método de afetação real de todos bens.

**3.** Nos termos da alínea 29) do artigo 9.º do Código do IVA, estão isentas de IVA a locação de bens imóveis (vulgo arrendamento), salvo as situações descritas nas respetivas subalíneas a) a e), que se transcreve:

*"Artigo 9.º*

*Estão isentas de imposto:*

*(…)*

*29 - "A locação de bens imóveis. Esta isenção não abrange:*

*a) As prestações de serviços de alojamento, efectuadas 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;"*

**4.** Assim, a isenção da locação de bens imóveis prevista na alínea 29) do artigo 9.º do CIVA reporta-se à locação de espaço paredes nuas ou uso de espaço sem mais nada.

**5.** A utilização da expressão *"paredes nuas"* ou da expressão *"uso de espaço sem mais nada"*, por esta Direção de Serviços tem por objetivo excluir, desde logo, situações de arrendamento que levassem ao seu enquadramento nas exceções consignadas na disposição legal acima referida.

**6.** De notar que esta isenção reporta-se, imediatamente, ao contrato tradicional de locação de imóveis referido pelos artigos 1022.º e 1023.º do Código Civil (o arrendamento, nas suas diversas modalidades). O artigo 1022.º do Código Civil define como locação *"o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa mediante retribuição."*

**7.** Assim, tratando-se do arrendamento de um imóvel, sem qualquer equipamento, recheio ou disponibilização de prestações de serviços inerentes ao imóvel, o mesmo configura uma simples locação de imóvel pelo que se encontra abrangida pela isenção acima mencionada.

**8.** Tratando-se de uma locação de um estabelecimento devidamente preparado para o exercício de uma atividade, ou se for acompanhado de outras prestações de serviços, essa locação está sujeita a IVA e dele não isenta, cujo enquadramento se subsume numa das exceções previstas nas exceções previstas nas subalíneas a) a e) da alínea 29) do artigo 9.º do Código do IVA.

**9.** Tendo em conta o contrato objeto do pedido, conclui-se o seguinte: o mesmo intitula-se *"Contrato de utilização de espaço e prestação de serviços conexa à fruição do imóvel" o que desde logo indicia estarmos perante um locação de um imóvel dotado de outras prestações de serviços, e não apena um locação pura e simples. De acordo com a sua cláusula 1.ª, o imóvel objeto do contrato de arrendamento é um "(…) prédio urbano, afeto a armazéns e atividade industrial (…)." Por outro lado, o ponto 2.º da cláusula 2ª do referido contrato diz expressamente "a primeira outorgante além de colocar à disposição o imóvel identificado na cláusula primeira, presta outros serviços conexos com a sua utilização e fruição do imóvel, nomeadamente a gestão das Instalações, serviços de limpeza exteriores e manutenção exterior".*

**10.** Assim, o facto de estar em causa um arrendamento em que são disponibilizados *"serviços conexos com a sua utilização e fruição do Imóvel, nomeadamente a gestão das instalações, serviços de limpeza exteriores e manutenção exterior",* tal como reitera ao ponto 1, da cláusula 4.ª do correspondente contrato, configura um arrendamento com outras prestações de serviços associadas. Nestes termos, esta locação já não está abrangida pela isenção, antes tem enquadramento na exceção prevista na subalínea c) da alínea 29) do artigo 9.º, pelo que tal locação é sujeita à liquidação de IVA

à taxa definida na alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA (23%).

**11.** Do exposto resulta que a requerente, a sociedade **XXX** não beneficia da isenção referida na alínea 29) do artigo 9.º do CIVA, por enquadramento na exceção consignada na subalínea c), da alínea 29), do artigo 9.º, pelo que terá que liquidar IVA no recibo da renda, à taxa normal de 23% [artigo 18.º, n.º1 alínea c), por remissão do artigo 36.º, n.º 5 alínea d), do CIVA].