

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: 4º; alínea c) do nº 1 do art. 18º.
- Assunto: Operações Imobiliárias - Disponibilização de espaços e a prestações de serviços acessórios, numa oferta integrada de serviços.
- Processo: nº 722, por despacho do Director - Geral, em 2010-06-16.
- Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), por « ...**A**...», presta-se a seguinte informação.

1. A Requerente, vem solicitar informação vinculativa, no sentido de "confirmar que o contrato de prestações de serviços que será celebrado pelo Requerente, (...), estará sujeito a IVA e dele não isento ", tendo em consideração que:

1.1. "O Requerente é possuidor e legítimo proprietário do prédio urbano, sito no concelho de Lisboa"

1.2. "A actividade desenvolvida pelo Requerente reporta-se, em exclusivo, à aquisição e exploração onerosa de imóveis."

1.3. "O Requerente está a proceder à construção de um edifício de escritórios no Prédio, o qual pretende explorar mediante a celebração de contratos de prestação de serviços, que incluirão a disponibilização de espaços e a prestações de serviços acessórios, numa oferta integrada de serviços."

1.4. "Ao abrigo do referido contrato de prestação de serviços, o Requerente disponibilizará à « **B....,S.A.** » um espaço destinado a escritórios, bem como alguns lugares de estacionamento, prestando ainda os seguintes serviços:

a) Cedência da utilização de equipamento de ventilação, de desenfumagem e de ar condicionado, quer nas partes comuns, quer nos espaços dados em locação, e respectiva manutenção e reparação;

b) Cedência da utilização de equipamento de iluminação e de ligação às redes específicas de electricidade quer nas partes comuns, quer nos espaços dados em locação;

c) Cedência da utilização do piso técnico e de tecto falso;

d) Cedência da utilização das ligações às redes de água e esgotos e respectiva manutenção e reparação;

e) Cedência da utilização de equipamento de detecção de incêndios;

f) Serviços de limpeza das partes comuns e dos espaços dados em locação;

g) Cedência de utilização de equipamento de segurança electrónica e respectiva manutenção e reparação; e

h) Serviços de portaria para recepção e identificação dos visitantes."

- 1.5. "A remuneração devida ao Requerente pela « **B....,S.A.** » nos termos do contrato de prestação de serviços a celebrar reportar-se-á à totalidade dos serviços prestados ao abrigo de tal contrato (disponibilização de espaço e serviços acessórios)"
2. No âmbito do Código do IVA 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.
3. No entanto, o princípio geral de tributação segundo o qual o imposto é cobrado sobre qualquer prestação de serviços efectuada a título oneroso por um sujeito passivo de imposto prevê determinadas derrogações, entre as quais o n.º 29 do artigo 9.º do CIVA, que determina que a locação de bens imóveis se encontra isenta, independentemente da natureza jurídica do negócio e do estatuto do locador, em resultado da transposição para o ordenamento jurídico nacional do disposto na alínea l) do n.º 1 do artigo 135.º da Directiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de Novembro, que, pelo facto de se tratar de uma derrogação a um princípio geral, deve ser objecto de uma interpretação estrita.
4. A Administração Fiscal tem entendido que, o contrato de locação do imóvel, se enquadra no n.º 29 do artigo 9.º do CIVA quando a característica predominante da operação económica consistir na colocação passiva do imóvel à disposição do locatário, tal entendimento segue no mesmo sentido que a Jurisprudência Comunitária, a qual tem considerado que toda e qualquer prestação que esteja para além deste âmbito não deverá beneficiar da isenção, assim, se no contrato estiverem contempladas outras prestações de serviços indissociáveis da utilização dos espaços pelos utilizadores, nomeadamente, serviços de limpeza, manutenção, segurança e outros, o mesmo deve ser excluído da isenção prevista no n.º 29 do artigo 9.º do CIVA.
5. Pelo exposto e atendendo apenas ao elementos do presente contrato, somos no entender que não estamos perante um contrato de simples locação de um bem imóvel, enquadrado na isenção prevista no n.º 29 do artigo 9.º do CIVA, mas sim de um contrato de cedência de espaço que engloba prestações de serviços indissociáveis do mesmo. Podemos, assim, concluir que estamos perante uma operação, abrangida pelo conceito de prestação de serviços, definido no n.º 1 do artigo 4.º do Código do IVA e sujeita a liquidação de imposto à taxa definida na alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do referido Código, em vigor na data em que ocorrer a operação, pelo que, se confirma o entendimento, da Requerente quanto ao enquadramento da operação em sede de IVA.