

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: 1.º; 2.º; 9.º; 4.º; 16.º e 18.º.
- Assunto: Imóvel – Cedência da posição contratual estaria num contrato de locação financeira.
- Processo: n.º 848, por despacho do Director - Geral, em 2010-09-20.
- Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), por « ...**A**...», presta-se a seguinte informação.

1. A Requerente, vem solicitar informação vinculativa, sobre se "o preço (ou outro qualquer valor) a pagar pela cessão da posição contratual estaria sujeito a IVA", tendo em consideração que:

1.1. "Existe um contrato de locação financeira imobiliária celebrado em Maio de 2008 pelo preço de xxxx EUR, tendo por objecto um prédio urbano;"

1.2. "Encontra-se em dívida ao banco/locador, nesta data, cerca de xxx EUR de capital;"

1.3. "Os locatários sãoe.....; aparentemente, (...) não são sujeitos passivos para efeitos de IVA;"

1.4. "Existe interesse na cessão da posição contratual por parte da sociedade comercial « ...**A**...»; Que "(...) tem por objecto a prestação de cuidados e actos médicos e cirúrgicos; E (...) encontra-se isenta de IVA;"

1.5. "O preço que a sociedade iria pagar pela cessão da posição contratual aos locatários, seria de cerca de xxx EUR;

1.6. "A sociedade comercial ainda não sabe qual o concreto destino a dar ao imóvel, caso venha a celebrar o contrato e a ocupar a posição de locatária."

2. Da análise ao Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º xxxx, constatou-se que:

2.1. O Contrato de Locação Financeira Imobiliária, celebrado em 29 de Abril de 2008, entre os locatários identificados no ponto 1.3., da presente informação, e a Caixa de Crédito..... CRL., diz respeito ao "Prédio urbano sito na Rua, concelho de, inscrito na competente matriz predial urbana sob o número", constando, do mesmo, o exercício de opção de compra no termo do contrato, em conformidade com a cláusula 12.ª, das condições gerais do referido contrato.

2.2. Na consulta efectuada à matriz predial constatou-se que, o prédio inscrito "sob o número", se encontra afecto a "Comércio".

2.3. O contrato não foi celebrado com o exercício de direito de renúncia.

3. No âmbito do Código do IVA, a cedência da posição contratual num

"Contrato de Locação Financeira", é:

3.1. Uma operação sujeita a IVA e dele não isenta, face ao conceito residual estabelecido n.º 1 do artigo 4.º do CIVA, que considera "como prestações de serviços as operações efectuadas a título oneroso que não constituem transmissões, aquisições intracomunitárias ou importações de bens".

3.2. Sujeita a liquidação de IVA à taxa definida na alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, em vigor na data em que ocorrer a cedência, sobre o valor tributável determinado em conformidade com o n.º 1 do artigo 16.º do CIVA, que estabelece que o valor tributável "(...) *será o valor da contraprestação obtida ou a obter do adquirente, do destinatário ou de um terceiro*", ou seja, será o valor estabelecido entre as partes, a pagar pelo adquirente da posição de locatário no contrato de locação financeira pelo destinatário, pela cedência de posição no contrato.

4. No entanto, se o objecto do "Contrato de Locação Financeira", tal como na situação exposta, for um imóvel e se encontrarem reunidas as condições de sujeição a tributação em IMT, estaremos perante uma operação isenta de IVA, nos termos do n.º 30 do artigo 9.º do CIVA, que determina que estão isentas de IVA as operações sujeitas a IMT.

5. Assim, no caso da "cessão da posição contratual" no Contrato de Locação Financeira Imobiliária:

5.1. Reunir as condições de sujeição a tributação em IMT, a operação, no âmbito do IVA, encontra-se isenta nos termos do n.º 30 do artigo 9.º.

5.2. Não reunir as condições de sujeição a IMT, então a operação, no âmbito do IVA, encontra-se sujeita, nos termos do n.º 1 do artigo 4.º, à liquidação de IVA em conformidade com o estipulado nos artigos 16.º e 18.º do CIVA, e descrito no ponto 3 da presente informação.

6. Mais se informa que tratando-se os locatários cedentes de particulares, a operação de cessão de posição contratual no "Contrato de Locação Financeira Imobiliária" encontra-se fora do âmbito de incidência deste imposto, definida nos termos dos artigos 1.º e 2.º do CIVA.