

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: al. c) do n.º 1 do art.º 18.º
- Assunto: Taxas - Arrendamento de lugares de estacionamento.
- Processo: n.º 1749, despacho do SDG dos Impostos, substituto legal do Director - Geral, em 2011-03-18.
- 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.

### FACTOS APRESENTADOS:

1. A requerente é proprietária de vários lugares de estacionamento em alguns imóveis desafectos de quaisquer fracções.

2. A requerente, " (...) pretende arrendar esses mesmos lugares de estacionamento, sendo que o arrendamento será celebrado nos moldes de alguns lugares a uma única entidade ou vários lugares a uma única entidade.

*A entidade que os tomará de arrendamento usufruirá dos mesmos para sua única e exclusiva utilização, não os utilizará para qualquer comercialização ou prestação de serviços.*

*Pretende a requerente apurar se o arrendamento exposto, está ou não isento de IVA ao abrigo do n.º 29 do artigo 9º do CIVA."*

### ENQUADRAMENTO EM SEDE DE IVA:

3. Consultado o sistema informático, verifica-se que a requerente está inscrita para efeitos fiscais com a actividade de "Administração de imóveis por conta de outrem", com o CAE: 68321. Em sede de IVA, encontra-se enquadrada no regime normal de periodicidade trimestral, utilizando para efeitos do exercício do direito à dedução, o método de afectação real.

4. Nos termos do art.º 4º, n.º 1 do CIVA, a locação de bens imóveis é uma prestação de serviços sujeita a imposto embora, regra geral, isenta ao abrigo do n.º 29 do art.º 9º do CIVA.

5. De acordo com a mencionada norma, são excepcionadas da isenção, e por essa via submetidas à regra geral de tributação: "a) As prestações de serviços de alojamento, efectuadas no âmbito da actividade hoteleira ou de outras com funções análogas, incluindo parques de campismo; b) A locação de áreas para recolha ou estacionamento colectivo 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. A isenção estabelecida no n.º 29 do art.º 9º do CIVA, resulta da transposição para o ordenamento jurídico nacional, do disposto no art.º

135º, n.º 1, alínea j) da Directiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de Novembro. Nos termos do n.º 2, alínea b) do mesmo artigo, encontra-se expressamente afastada da isenção, "A locação de áreas destinadas ao estacionamento de veículos".

**7.** Em numerosos acórdãos, o Tribunal de Justiça da União Europeia definiu a locação de bens imóveis, como o direito, conferido pelo proprietário de um imóvel ao locatário, de ocupar esse imóvel e de excluir qualquer outra pessoa do benefício desse direito, por um período acordado e mediante remuneração.

**8.** A legislação nacional define o conceito de locação de forma susceptível a ser englobado no conceito de locação na acepção da referida Directiva. Nos termos do art.º 1022º do Código Civil, "Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição."

**9.** Refira-se, no entanto, que a locação de áreas destinadas ao estacionamento colectivo de veículos que esteja estritamente ligada a um contrato de locação isenta (de um escritório, de um apartamento etc..) encontra-se dessa forma isenta de IVA, nos termos do n.º 30 do art.º 9º do CIVA, não lhe sendo de aplicar a exclusão à isenção prevista na alínea b) da citada disposição legal.

**10.** Tal entendimento tem sido seguido pela Jurisprudência Comunitária, veja-se a este propósito, nomeadamente, o Acórdão do Tribunal Justiça da União Europeia de 13 de Julho de 1989 - caso Skatteministeriet/Morten Henriksen - Processo 173/88, " (...) não pode excluir-se da isenção assim prevista a locação de áreas destinadas ao estacionamento de veículos, quando essa locação esteja estreitamente ligada à locação, ela própria isenta, de imóveis destinados a outra utilização, como imóveis para habitação ou utilização comercial, dado que as duas locações constituem uma única operação económica. Tal é o caso se, por um lado, a área destinada ao estacionamento de veículos e o imóvel destinado a outra utilização fazem parte do mesmo conjunto imobiliário e se, por outro lado, os dois bens são arrendados ao mesmo locatário pelo mesmo proprietário."

**11.** Na questão exposta, está em causa a locação de lugares de estacionamento em imóveis, efectuada por um sujeito passivo do imposto, dos mencionados no art.º 2º, n.º 1 al. a) do CIVA, pelo que, desde que essa locação não esteja ligada a uma locação isenta, a referida operação considera-se abrangida pela excepção à isenção consubstanciada na alínea b) do nº 29 do art.º 9º do CIVA, sujeita a imposto e tributada à taxa normal em vigor, conforme dispõe a alínea c) do n.º 1 do art.º 18.º do CIVA.