

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: al. a) do n.º 1 do artigo 1.º, conjugada com o n.º 1 do artigo 4.º; al. c) do n.º 29 do art.9.º; al. c) do n.º 1 do artigo 18.º.
- Assunto: Locação de bens imóveis de que resulte a transferência onerosa da exploração de estabelecimento comercial ou industrial e não apenas “paredes nuas”
- Processo: n.º 3684, por despacho de 2012-10-15, do SDG do IVA, por delegação do Director Geral.
- 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 solicita informação vinculativa sobre o enquadramento, no disposto na alínea c) do n.º 29, do artigo 9.º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, tendo em consideração que no referido contrato “*consta o seguinte:*”

a) O arrendamento tem por objeto a utilização do Pavilhão Multiusos, pelo Município de (...), o qual a destinará exclusivamente à exploração de atividades compatíveis com a sua natureza e condições de utilização;

b) A manutenção do locado é da responsabilidade e corre por conta do locador (...) no que diz respeito a:

- Reparação/pintura das fachadas exteriores do edifício;*
- Avaliação/reparação dos sistemas de impermeabilização da cobertura;*
- Avaliação/reparação das redes elétricas e de gás, de águas, de esgotos e de climatização;*
- Reparação/pintura das paredes interiores;*
- Reparação/reposição das condições normais de utilização dos pisos;*
- Manutenção/reposição de mobiliário e equipamento;*
- Reparação e manutenção dos mecanismos/ferragens dos vãos de alumínio.*

c) As obras não contempladas na alínea anterior que se venham a revelar necessárias, nomeadamente de alteração, remodelação, ampliação, modernização ou inovação do Pavilhão Multiusos, bem como as resultantes de imposições legais ou administrativas ou exigíveis pelo fim do contrato, cabem ao locatário.

d) O imóvel tem valências desportivas, bem como licença de recinto emitida pelo IGAC.”

2. O princípio geral de tributação, consagrado no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), considera que a locação de bens imóveis é uma prestação de serviços sujeita a IVA, em resultado da conjugação da alínea a)

do n.º 1 do artigo 1.º com o n.º 1 do artigo 4.º.

3. No entanto, o próprio código prevê derrogações ao princípio geral, entre as quais se encontra a prevista no 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 Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro.

4. A Administração Fiscal tem entendido que, o contrato de locação de imóvel, se enquadra no n.º 29 do artigo 9.º do CIVA quando se reportam ao contrato tradicional de locação de imóveis referido pelos artigos 1022.º e 1023.º do Código Civil, utilizando um critério preciso que permite distinguir as situações de locação do imóvel pura e simples - mero arrendamento - das outras situações em que esse arrendamento, nas condições em que é realizado, proporciona ao locatário um determinado valor acrescentado.

5. Assim, só se encontra isenta de IVA a locação de bens imóveis para fins habitacionais ou para fins não habitacionais - comerciais, industriais ou agrícolas - quando for efetuada "paredes nuas", no caso de prédios urbanos ou de parte urbana em prédios mistos, ou "apenas o solo" no caso de prédios rústicos (informação vinculativa disponível no "Portal das Finanças" - despesa/artigo 9.º, Processo L201 2006049).

6. Deste modo, em conformidade com o disposto no n.º 29 do artigo 9.º, esta isenção não abrange, nomeadamente, a situação prevista na sua alínea c), ou seja, *"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"*, ou seja, A concessão de exploração é considerada, no âmbito do Código do IVA, uma prestação de serviços, de harmonia com a alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 4.º do Código do IVA, sujeita à liquidação de IVA à taxa definida na alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º, do Código do IVA.

7. Dos elementos constantes da exposição e da minuta do "Contrato de arrendamento a prazo certo para fins não habitacionais" destaca-se o seguinte:

(i) Em conformidade com a Cláusula Segunda do contrato, o "arrendamento tem por objeto a utilização do Pavilhão Multiusos, pelo SEGUNDO CONTRAENTE, o qual a destinará exclusivamente à exploração de atividades compatíveis com a sua natureza e condições de utilização, reconhecendo este contraente que o bem realiza cabalmente o fim a que é destinado";

(ii) Na exposição e também na Cláusula Sexta do contrato que remete para o seu Anexo II, encontra-se mencionado que "a manutenção do locado é da responsabilidade e corre por conta do locador", nomeadamente, a "manutenção/reposição de mobiliário e equipamento";

(iii) A menção, na exposição, de que o "imóvel tem valências desportivas, bem como licença de recinto emitida pelo IGAC" (Inspeção Geral das Atividades Culturais), entidade que, entre outras atribuições, tem a responsabilidade do licenciamento de recintos que tenham por finalidade principal a atividade artística, bem como, a realização de ações de verificação e de inspeção.

8. Atendendo apenas aos elementos da exposição e da presente minuta do contrato, constata-se que estamos perante um imóvel devidamente preparado para o desenvolvimento de atividades desportivas e culturais, comprovada pela "licença de recinto emitida pelo IGAC" e não de um imóvel "paredes nuas", pelo que, o referido contrato de arrendamento, não se encontra abrangido pela isenção do n.º 29 do artigo 9.º, mas enquadrado na exceção prevista na sua alínea c).

9. Em face do exposto, podemos, assim, concluir que estamos perante uma operação, que não beneficia do princípio que estabelece a isenção na locação de bens imóveis, previsto no n.º 29 do artigo 9.º do CIVA, configurando uma concessão de exploração do imóvel enquadrada na alínea c) do mesmo normativo e, como tal, abrangida pelo conceito de prestação de serviços, de harmonia com a alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º, conjugada com o n.º 1 do artigo 4.º do CIVA, encontrando-se a "renda mensal" sujeita a liquidação de imposto à taxa definida na alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do referido Código.