

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto do Selo

Artigo: 60.º CIS, Verba 2 TGIS

Assunto: Comunicação de contratos de arrendamento

Processo: 2010004346 – IVE n.º 1703, com despacho concordante, de 2011.03.18, do Subdirector-Geral dos Impostos, substituto legal do Director-Geral dos Impostos

Conteúdo: **PEDIDO**

A REQUERENTE vem, por via electrónica, solicitar informação vinculativa – nos termos da alínea e) do n.º 3 do artigo 59.º conjugada com o artigo 68.º, ambos da Lei Geral Tributária – relativamente à obrigatoriedade de comunicação dos contrato de arrendamento prevista no artigo 60.º do Código do Imposto do Selo (CIS), conforme se expõe:

1 – A REQUERENTE é um instituto público integrado na administração indirecta do Estado, dotado de personalidade jurídica, com autonomia administrativa, financeira e património próprio, tendo como missão garantir e promover a acção social complementar aos seus beneficiários;

2 – A acção social concretiza-se, entre outros, por via do apoio à habitação, designadamente, através da promoção do arrendamento social, dispondo, para esse efeito, de um vasto património imobiliário afecto essencialmente ao arrendamento social, mas também para arrendamento de renda livre, motivo pelo qual celebra um grande número de contratos de arrendamento;

3 – A REQUERENTE encontra-se isenta do Imposto do Selo nos termos previstos pela alínea a) do artigo 6.º do respectivo Código;

4 – Assim, tem entendido que, nos contratos de arrendamento por si celebrados, está isento do pagamento do Imposto do Selo e não está obrigado à comunicação a que se refere o n.º 1 do artigo 60.º do CIS, ou seja, não tem que comunicar ao serviço de finanças da área da situação do prédio os contratos de arrendamento, subarrendamento, promessa de arrendamento ou suas alterações;

5 – Este entendimento baseia-se no facto de considerar que, não obstante o facto de ser o locador e sujeito passivo de Imposto do Selo, a REQUERENTE não se insere entre as entidades a que se refere o artigo 2.º do CIS;

6 – Ora, assumindo a REQUERENTE, frequentemente, a posição de locador, solicita que seja apreciado se a previsão contida no artigo 60.º do CIS – que determina a comunicação ao serviço de finanças respectivo dos contratos de arrendamento celebrados – lhe será aplicável, sejam os contratos de arrendamento de renda económica ou de renda livre.

ANÁLISE

I – Enquadramento

1 – Nos termos do disposto no artigo 1.º, n.º 1, do CIS, o imposto do selo incide sobre todos os actos, contratos, documentos, títulos, livros, papéis, e outros factos previstos na Tabela Geral, incluindo as transmissões gratuitas de bens;

2 – Os contratos de arrendamento e subarrendamento estão, efectivamente,

sujeitos a imposto do selo, conforme prevê a verba 2 da TGIS – 10% sobre a renda ou seu aumento convencional, correspondentes a um mês ou, tratando-se de arrendamentos por períodos inferiores a um mês, sem possibilidade de renovação ou prorrogação, sobre o valor da renda ou do aumento estipulado para o período da sua duração;

3 – Neste tipo de contratos, o imposto do selo é encargo do locador ou sublocador, enquanto titular do interesse económico (artigo 3.º, n.º(s). 1 e 3, al.) b), do CIS);

4 – Cabe, então, determinar a quem compete liquidar esse imposto:

4.1 – Quando o locador ou sublocador for uma pessoa colectiva ou uma pessoa singular agindo no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou prestação de serviços, caber-lhe-á a liquidação do imposto enquanto sujeito passivo, considerando-se a obrigação tributária constituída no momento da assinatura do contrato pelos outorgantes (artigo 2.º, n.º 1, alínea g) e artigo 5.º, alínea a), ambos do CIS);

4.2 – Quando não se verifique qualquer das situações identificadas no sub-ponto anterior (4.1), importa determinar se o arrendatário será, ele próprio, sujeito passivo de imposto. Assim sendo:

4.2.1 Quando o arrendatário ou subarrendatário for uma pessoa colectiva ou uma pessoa singular agindo no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou prestação de serviços, caber-lhe-á a liquidação do imposto enquanto sujeito passivo, considerando-se a obrigação tributária constituída no momento da assinatura do contrato pelos outorgantes (artigo 2.º, n.º 1, alínea h) e artigo 5.º, alínea a), ambos do CIS);

4.2.2 Quando o arrendatário ou subarrendatário for, igualmente, uma pessoa singular, o imposto será liquidado pela entidade pública onde o contrato de arrendamento for apresentado, considerando-se a obrigação tributária constituída no momento daquela apresentação (artigo 2.º, n.º 1, alínea a) e artigo 5.º, alínea n), ambos do CIS);

5 – O valor do imposto e a data da liquidação devem ficar a constar dos próprios contratos, de acordo com o disposto no n.º 6 do artigo 23.º do CIS;

6 – Sucede que, em qualquer uma das situações atrás previstas, o locador ou sublocador tem que comunicar ao Serviço de Finanças da área da situação do prédio os contratos de arrendamento, do subarrendamento e respectivas promessas, bem como as suas alterações, conforme prevê o n.º 1 do artigo 60.º do CIS.

7 – Esta comunicação é efectuada até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento, do subarrendamento, das alterações ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado;

8 – Sempre que os contratos revistam a forma escrita, a comunicação será acompanhada de um exemplar do contrato.

II – Apreciação

9 – Conforme anteriormente referido, a REQUERENTE é um instituto público integrado na administração indirecta do Estado, promovendo a acção social complementar aos seus beneficiários, nomeadamente, por via do apoio à habitação, dispondo para esse efeito, de um vasto património imobiliário

afecto essencialmente ao arrendamento social, motivo pelo qual celebra um grande número de contratos de arrendamento;

10 - Ora, de acordo com o que ficou exposto no ponto 4.1 supra, sendo o locador uma pessoa colectiva, deve proceder à liquidação do imposto correspondente enquanto sujeito passivo, considerando-se a obrigação tributária constituída no momento da assinatura do contrato pelos outorgantes (artigo 2.º, n.º 1, alínea g) e artigo 5º, alínea a), ambos do CIS);

11 – Sucede porém, que, enquanto instituto público, a REQUERENTE está isenta de imposto do selo quando este constitua seu encargo, nos termos previstos pelo artigo 6.º, alínea a) do CIS, motivo pelo qual, não haverá lugar à respectiva liquidação;

12 – A referida isenção é de reconhecimento automático, devendo, no entanto, ser averbada no documento do contrato a disposição que a prevê, conforme o disposto no artigo 8.º do CIS;

13 – Importa, contudo, clarificar que o benefício da isenção não obsta à manutenção da obrigação prevista no ponto 6 supra, ou seja, o locador terá sempre que apresentar o contrato no Serviço de Finanças da área da situação do prédio, até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento.

CONCLUSÃO

1 – A REQUERENTE está isenta de imposto do selo nos termos previstos pelo artigo 6.º, alínea a) do CIS, motivo pelo qual não terá de proceder à respectiva liquidação nos contratos de arrendamento que celebre enquanto locador;

2 – A referida isenção não obsta a que lhe seja aplicável a obrigação de comunicar, ao Serviço de Finanças da área da situação do prédio, quaisquer contratos de arrendamento, subarrendamento, as respectivas promessas e as suas alterações, a qual deve ser cumprida até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento, do subarrendamento, das alterações, ou no caso de promessa, da disponibilização do bem locado, conforme prevêm os n.º(s) 1 e 2 do artigo 60.º do CIS.

3 – Efectivamente, a obrigação consagrada no artigo 60.º do CIS tem, aliás, por destinatários principais as entidades que integram o elenco subjectivo do artigo 2.º do CIS, em cujo núcleo a consulente manifestamente se integra, como locador nos contratos de arrendamento (alínea g), n.º 1, do artigo 2.º do CIS).

4 – Essa obrigação é, nos termos da citada norma, ainda extensível às pessoas singulares que não exerçam actividades empresariais, sendo que, nestes casos, o procedimento de liquidação do imposto do selo incumbe aos Serviços da DGCI.

5 – A própria sistematização do preceito, ínsito no núcleo de obrigações declarativas tendentes à fiscalização do imposto do selo, determina que a sua normatividade é extensível a todos os entes nele mencionados, independentemente de poderem estes beneficiar de isenções relativamente aos factos tributários em que participem.