AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto do Selo

Artigo/Verba: Art.1º - Incidência objectiva

Assunto: Trespasse - Verba 27.1 TGIS - contrato de comodato. Contrato de arrendamento.

Processo: 30677, com despacho de 2026-10-23, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - Património, por delegação

Conteúdo: I - PEDIDO

Vem o Requerente, solicitar que lhe seja prestada através de informação vinculativa, ao abrigo do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), o enquadramento jurídico-tributário da operação titulada por contrato celebrado em DD-04-2026, denominado "Contrato de Trespasse", com base na factualidade que apresenta.

II - FACTUALIDADE APRESENTADA PELO REQUERENTE

1. A operação em causa respeita à transmissão onerosa de um estabelecimento comercial, afeto à atividade de manutenção e reparação de veículos automóveis, bem como ao comércio de peças e acessórios para automóveis, pelo valor de € (...), montante que o contrato identifica como respeitando exclusivamente à transmissão do estabelecimento.

2. O imóvel onde o estabelecimento funciona não era objeto de contrato de arrendamento antes do trespasse.

3. A utilização do espaço era efetuada a título de comodato, integrando o imóvel a herança aberta por óbito do pai do Requerente. Não houve, por isso, transmissão de posição de arrendatário para a adquirente, por inexistir previamente contrato de arrendamento, referindo ainda o próprio contrato de trespasse que não abrange a transmissão da propriedade do imóvel nem de qualquer outro direito real sobre o mesmo.

III - QUESTÕES

4. Vem o Requerente colocar as seguintes questões:

"1. Se a operação descrita, inexistindo contrato de arrendamento e não havendo transmissão da posição de arrendatário, se encontra sujeita a Imposto do Selo nos termos da verba 27.1 da Tabela Geral do Imposto do Selo;

2. Se, nas circunstâncias descritas, a operação deve ser considerada não sujeita a Imposto do Selo ao abrigo da referida verba."

IV - ANÁLISE DO PEDIDO

5. O regime do Trespasse do estabelecimento comercial, que vem consagrado no artigo 1122.º do Código Civil, consiste na transmissão definitiva da titularidade de um estabelecimento comercial, que pode ter natureza onerosa ou gratuita.

6. No Novo Regime do Arrendamento Urbano (aprovado pela Lei n.º 61/2006, de 27 de fevereiro), é determinado que tal conceito deve ser entendido, como a transmissão onerosa e definitiva, por ato entre vivos, da posição do arrendatário, acompanhada da transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias e outros elementos que integrem o estabelecimento, conquanto o trespassário continue a exercer a mesma atividade no estabelecimento trespassado.

7. O Requerente vem questionar se inexistindo contrato de arrendamento e não havendo transmissão da posição de arrendatário, se encontra sujeito a Imposto do Selo nos termos da verba 27.1 da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS).

Vejamos então,

8. Com base na documentação remetida pelo Requerente podemos aferir que o contrato de comodato foi celebrado em DD-02-2019 entre o Requerente e a Herança indivisa aberta por óbito do pai do Requerente, representada no ato pelo cabeça de casal da herança.

9. O imóvel foi cedido ao Requerente para nele ser exercido a atividade de manutenção e reparação de veículos automóveis, bem como comércio de peças e acessórios para automóveis.

10. O referido contrato de comodato, foi celebrado a título gratuito, não sendo devida qualquer contrapartida pela cedência do imóvel.

Porém,

11. Em DD-04-2026 foi celebrado um contrato de trespasse, onde o Requerente transmite à sociedade "Z" o estabelecimento comercial, como unidade económica organizada, incluindo a respetiva clientela, aviamento, insígnia e demais elementos incorpóreos afetos à sua exploração.

E,

12. Nesse mesmo dia, foi formalizado um contrato de arrendamento, sobre o mesmo imóvel, entre a Herança indivisa, representada pelo cabeça de casal da herança e a referida sociedade.

13. Sendo estabelecida uma renda anual de € (...), divididos em duodécimos de € (...).

Ou seja,

14. No caso em apreço verifica-se que a transmissão do estabelecimento inclui um direito ao arrendamento urbano não habitacional.

Ora,

15. O Imposto de Selo incide sobre todos os atos, contratos, documentos, títulos, papeis e outros factos ou situações jurídicas previstas na TGIS, incluindo as transmissões gratuitas de bens (cf. n.º 1 do artigo 1.º do CIS).

16. No âmbito da aplicação da Verba 27.1 da TGIS só se está perante um trespasse sujeito a imposto do selo quando a operação de transmissão onerosa de um conjunto de elementos corpóreos e incorpóreos para a prática de uma atividade

comercial ou industrial for acompanhada do direito ao arrendamento do imóvel para fins não habitacionais onde era desenvolvida a atividade.(1)

17. Assim, no presente caso, estamos perante um verdadeiro trespasse de um estabelecimento comercial, pois observa- se uma transmissão definitiva, onerosa, para outrem, juntamente com o gozo do prédio, da exploração de um estabelecimento comercial nele instalado, com a substituição dos intervenientes nas posições contratuais.

18. Para efeitos de verificação da sujeição a imposto, a integração do direito ao arrendamento urbano não habitacional no trespasse depende de um pressuposto, designadamente, a manutenção ininterrupta da exploração do mesmo estabelecimento comercial, sendo esse o efeito desejado pelos intervenientes.

19. Face ao exposto e considerando que só há trespasse fiscalmente relevante, nos termos e para os efeitos da verba 27.1 da TGIS, quando a transferência definitiva e a título oneroso dos elementos corpóreos e incorpóreos que compõem a atividade a transmitir, seja também acompanhada do direito de arrendamento do imóvel onde o estabelecimento comercial está instalado, temos de concluir que a transmissão realizada pelo Requerente encontra-se sujeita a imposto de selo.

VI- CONCLUSÃO

Nestes termos, tudo cotejado, conclui-se que a operação em apreço está sujeita ao imposto de selo da verba 27.1 da TGIS.

Notas:

(1) Isto no pressuposto, atestado pelo próprio requerente, de a operação sob apreço não estar sujeita a imposto sobre o valor acrescentado e dele não ser isenta, conforme dispõe o n.º 2 do artigo 1.º do CIS.