

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: *Artigo 9.º*

Assunto: Isenções nas operações internas - Aluguer de quartos

Processo: **n.º 21611**, por despacho de 27-12-2022, da Diretora de Serviços do IVA (por subdelegação)

Conteúdo: **I-MOTIVOS DO PEDIDO**

1. A Requerente, encontrando-se enquadrada em IVA, no regime normal de periodicidade trimestral, com a atividade de "*Arrendamento de Bens Imobiliários*", vem expor e solicitar o seguinte:

1.1 No âmbito da sua atividade efetua o aluguer de quartos, de um imóvel, celebrando para o efeito contratos de arrendamento com os seus inquilinos.

1.2 Neste contexto, solicita informação se esses contratos de arrendamento, estão sujeitos a IVA e caso estejam qual a taxa a aplicar.

1.3 Questiona ainda se os seus inquilinos podem considerar as faturas emitidas como despesas suportadas com imóveis, para efeitos de IRS.

II-ENQUADRAMENTOLEGAL

2. De acordo com a alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º, conjugada com o n.º 1 do artigo 4.º, ambos do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), a locação de bens imóveis é considerada uma prestação de serviços sujeita a IVA.

3. Porém, o princípio geral de tributação, segundo o qual o imposto é liquidado sobre qualquer prestação de serviços efetuada a título oneroso por um sujeito passivo de imposto, prevê determinadas derrogações, entre as quais, a prevista na alínea 29) do artigo 9.º do CIVA, que, pelo facto de se tratar de uma derrogação a um princípio geral, deve ser objeto de uma interpretação estrita.

4. Tem sido entendimento da Administração Fiscal que, o contrato de locação do imóvel se enquadra na alínea 29) do artigo 9.º do CIVA, independentemente, da natureza jurídica do negócio e do estatuto do locador, quando a característica predominante da operação económica

consiste na colocação passiva do imóvel à disposição do locatário, em conformidade com o conceito de locação definido nos artigos 1022.º e 1023.º do Código Civil.

5. Tal entendimento, segue no mesmo sentido que a Jurisprudência Comunitária, a qual tem considerado que toda e qualquer prestação de serviços que esteja para além deste âmbito não deverá beneficiar da isenção. Assim, se no contrato estiverem contempladas outras prestações de serviços indissociáveis da utilização dos espaços pelos utilizadores, nomeadamente, serviços de limpeza e outras prestações de serviços de apoio (lavandaria, telefone, internet, entre outros), a operação deve ser excluída da isenção prevista na alínea 29) do artigo 9.º do CIVA e consequentemente sujeita a IVA.

6. Por sua vez, a subalínea a) da alínea 29) do artigo 9.º do Código do IVA (CIVA), determina que a isenção não abrange, entre outras, as prestações de serviços de alojamento, efetuadas no âmbito da atividade hoteleira ou de outras com funções análogas.

7. A verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA, determina que são tributadas à taxa reduzida as prestações de serviços efetuadas no âmbito do alojamento em estabelecimentos do tipo hoteleiro. A taxa reduzida aplica-se exclusivamente ao preço do alojamento, incluindo o pequeno-almoço, se não for objeto de faturação separada, sendo equivalente a metade do preço da pensão completa e a três quartos da meia-pensão.

8. Conforme acima referido, o Decreto-lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro, considera que "são estabelecimentos hoteleiros os empreendimentos turísticos destinados a proporcionar alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições, e vocacionados a uma locação diária".

9. A expressão "estabelecimento de tipo hoteleiro" utilizada na redação da verba 2.17 da Lista I anexa ao CIVA é mais abrangente que a expressão "estabelecimentos hoteleiros", uma vez que o conceito de "estabelecimento do tipo hoteleiro" inclui, não só os estabelecimentos hoteleiros a que se refere o artigo 11.º do Decreto-lei n.º 39/2008, de 7 de março, mas também outros estabelecimentos com funções equiparáveis. Deve entender-se por serviços de alojamento, o alojamento propriamente dito, assim como prestações de serviços acessórias a esse alojamento, nomeadamente limpezas e prestações de serviços de apoio.

III. CONCLUSÕES

10. Na situação em análise, não é mencionado se o aluguer dos quartos contem outras prestações de serviços associadas. Assim, caso a operação de

locação do imóvel/arrendamento de quartos se configurar na colocação passiva do imóvel à disposição do locatário, ou seja, sem outros serviços associados deve a Requerente, para efeitos de IVA, emitir faturas para titular as referidas prestações de serviços e mencionar na fatura o motivo justificativo da não liquidação do IVA (alínea 29 do artigo 9.º do CIVA).

11. Caso a Requerente preste serviços de alojamento nos termos enunciados, nos pontos 5 e 6 da presente informação, deve, por enquadramento na verba 2.17, da Lista I anexa ao CIVA, liquidar IVA à taxa reduzida prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º, do mesmo Código.

12. Contudo, relativamente às eventuais prestações de serviços de lavandaria, serviços de limpeza de quartos, entre outros, uma vez que não são incluídas nos serviços de alojamento, devem ser tributadas à taxa normal, de 23%, nos termos da alínea c) do n.º 1 do art.º 18.º do CIVA.

13. No que respeita às questões colocadas em sede de IRS, por não ser matéria da competência da Área de Gestão Tributária do IVA, deverão as mesmas ser colocadas à Área de Gestão Tributária dos Impostos sobre o Rendimento.