

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
Artigo/Verba:	Art.9º - Isenções nas operações internas .
Assunto:	IVA - Cedência de exploração de caça
Processo:	27143, com despacho de 2024-12-18, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
Conteúdo:	A presente informação vinculativa prende-se com o enquadramento em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) de um "Contrato de exploração cinegética".

### I - Caracterização da Requerente

1. A Requerente encontra-se registada em Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes pelo exercício das atividades de: "Silvicultura e outras atividades florestais" - CAE 02100, e "Arrendamento de bens imobiliários" - CAE 68200. Em sede de IVA enquadra-se no regime normal com periodicidade trimestral.

### II - Situação apresentada

2. Refere a Requerente que "(e)stabeleceu "(...) contratos de exploração cinegética com zonas de caça associativas / turísticas por contrapartida de um pagamento por hectare. Através destes contratos apenas disponibilizamos terra nua, dado que os recursos cinegéticos (caça) aparecem naturalmente sem qualquer intervenção adicional por parte desta sociedade.

Neste sentido o contrato não inclui qualquer infraestrutura ou serviço adicional (por exemplo não inclui bebedouros, aumento de densidade/reposição de caça, etc.), prevendo apenas a exploração cinegética da caça nos hectares de terra disponibilizados. Neste sentido, solicitamos indicação da taxa de IVA a considerar na faturação do referido contrato de exploração cinegética, com indicação da verba correspondente caso se considere isento de Iva a semelhança do arrendamento rural de terra nua."

3. Não tendo sido apresentada cópia do "Contrato" foi a mesma solicitada à Requerente, que anexou ao presente pedido uma minuta de um documento com o seguinte teor:

### "CONTRATO DE EXPLORAÇÃO CINEGÉTICA

Entre:

Titular do Prédio: Nome: [Nome do Proprietário] Documento de Identificação: [Número do Documento] Morada: [Morada Completa]

E:

Explorador Cinegético: Nome: [Nome do Explorador] Documento de Identificação: [Número do Documento] Morada: [Morada Completa]

Cláusulas:

1. Objeto do Contrato: O presente contrato tem como objeto a exploração cinegética da propriedade rústica localizada em [Localização da Propriedade], com uma área total de [Área em Hectares].

2. Duração: O contrato terá a duração de [Número de Anos], iniciando-se em [Data de Início] e terminando em [Data de Término].

3. Pagamento: O Explorador Cinegético compromete-se a pagar ao Proprietário a quantia de [Valor] euros por hectare, a título de renda anual, a ser paga até ao dia [Data de Pagamento] de cada ano.

4. Modalidade de Ordenamento de Exploração Cinegética: Zona de Caça [Associativa] /

[Turística].

5. Obrigações do Explorador Cinegético:

o Respeitar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade cinegética.

o Não realizar atividades que prejudiquem o meio ambiente ou a fauna local.

o Respeitar as culturas existentes - agrícolas, florestais ou outras - no âmbito da liberdade de exploração do titular do prédio.

o Cumprir e fazer cumprir os planos de ordenamento e exploração cinegéticos propostos para o terrenos integrantes do objeto do contrato, e aprovados pelas entidades competentes.

o Existirá direito a indemnização por qualquer dano material causado pelos associados do explorador durante a prática do ato venatório.

6. Obrigações do Titular do Prédio:

o Garantir o acesso à propriedade para a prática da caça.

o Não interferir nas atividades cinegéticas do Explorador, desde que estas estejam em conformidade com a lei.

o Aceitar que o ordenamento e exploração cinegética dos terrenos objeto do presente contrato e que serão submetidos ao regime cinegético especial, se processe em função do previsto nos planos de ordenamento e exploração cinegética concebidos pelo explorador cinegético e aprovados ou a aprovar pelas entidades competentes, aceitando as obrigações daí decorrentes, desde que não colidam com o normal funcionamento da exploração dos terrenos em causa.

7. Rescisão: O contrato pode ser rescindido por qualquer das partes com um aviso prévio de [Número de Meses] meses, em caso de incumprimento das obrigações contratuais".

III - Enquadramento

4. A locação, nos termos do artigo 1022.º do Código Civil, é um contrato entre duas partes, em que uma se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de um bem imóvel ou móvel mediante retribuição.

5. De acordo com a jurisprudência comunitária, considera-se que é locação (arrendamento) a cessão temporária e onerosa do direito de gozo de bem imóvel, que conceda ao locatário (arrendatário) o direito à sua ocupação exclusiva em todo o período do contrato em contrapartida de uma renda.

6. Em sede IVA determina o n.º 1 do artigo 4.º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (Código do IVA) que são consideradas prestações de serviços as operações efetuadas a título oneroso que não constituem transmissões, aquisições intracomunitárias ou importações de bens.

7. Deste modo, a locação de bens imóveis é uma operação sujeita a imposto, contudo é dele isenta, nos termos da alínea 29) do artigo 9.º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (Código do IVA), salvo no que respeita às exceções ali expressas, nomeadamente:

"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".

8. Assim, a isenção preconizada na alínea 29) do artigo 9.º, é aplicada quando a "locação" (arrendamento) se traduz na colocação passiva do imóvel à disposição do locatário, estando ligada ao decurso do tempo e não gerando qualquer valor acrescentado significativo, distinguindo-se, portanto de quaisquer outras atividades com natureza industrial ou comercial.

9. Atendendo ao questionado na presente informação vinculativa importa destacar que

a "(...) locação de bens imóveis de que resulte a transferência onerosa da exploração de estabelecimento comercial ou industrial" por exclusão expressa na subalínea c) da alínea 29) do Código do IVA, configura uma prestação de serviços sujeita a IVA e dele não isenta.

#### IV - Análise e Conclusão

10. Analisada a minuta do "Contrato de Cessão de Exploração Cinegética" (doravante "Contrato") transcrita no ponto 3 da presente informação vinculativa, ressalta o facto do "Explorador Cinegético" se comprometer a "(r)espeitar as culturas existentes - agrícolas, florestais ou outras - no âmbito da liberdade de exploração do titular do prédio." e, a indemnizar "(...) qualquer dano material causado pelos associados do explorador durante a prática do ato venatório".

11. Assim, atentas às características do "Contrato" depreende-se que a Requerente continua a administrar a propriedade rústica mantendo as respetivas culturas, plantações, etc.. Consequentemente, o "Explorador Cinegético", na qualidade de locatário, está limitado no gozo da propriedade plena do imóvel.

12. Tal "Contrato" não garante à contraparte o direito à ocupação e utilização exclusivas do prédio rústico como se fosse seu, excluindo qualquer outra pessoa desse direito, apenas permite a realização da atividade de "exploração cinegética", falhando, portanto, uma condição essencial para a qualificação do "Contrato" como uma locação.

13. Do exposto resulta que o "Contrato" apresentado pela Requerente não é suscetível de ser qualificado como uma "locação de bens imóveis" (arrendamento).

14. Por conseguinte, a operação que subjaz ao "Contrato", ou seja, a cedência a outrem da exploração de caça existente num determinado imóvel, quer existam ou não infraestruturas associadas, configura, em sede de IVA, uma prestação de serviços sujeita a imposto, que não aproveita de qualquer isenção do artigo 9.º do Código do IVA, e cuja contraprestação corresponde ao valor das rendas pagas pelo "Explorador Cinegético" à Requerente.

15. Conclui-se assim que o "Contrato de Cessão de Exploração Cinegética" efetuado nos termos descritos no ponto 3 da presente informação vinculativa, configura uma operação sujeita a imposto à taxa normal em vigor de acordo com a alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA.