

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Artigo/Verba: Art.9º - Isenções nas operações internas .

Assunto: Isenções-Sujeição a IVA da cessão/cedência de posição contratual de locatário,em contrato de locação financeira imobiliária

Processo: 29192, com despacho de 2025-12-29, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - QUESTÃO COLOCADA

1. A Requerente "tem a posição de locatária num contrato de leasing imobiliário celebrado em mm/aaaa com o Banco A, SA, com a duração prevista de 10 anos, no qual não foi requerida a renúncia à isenção do IVA, tendo por objeto um prédio urbano composto de armazém para comércio e logradouros".

2. Sobre o divida atual, "faltam ainda cerca de €200.000,00 para a liquidação integral do contrato".

3. A sociedade "B, Unipessoal Lda. com o NIPC XXXXXXXXXX", vai adquirir à Requerente, "a posição de locatária, por via da cessão da posição contratual (com a concordância do Banco), pelo valor de €600.000,00 para aí exercer a sua atividade principal, nomeadamente fabrico, comércio e representação de estores e seus acessórios".

4. "Em consequência, e após assumir a posição de locatária, a sociedade B (...), pagará ao Banco financiador os cerca de €200.000,00 ainda em falta até final do contrato, e pagará" à Requerente, "no ato da cessão, os restantes €400.000,00, valor este a ser titulado por uma fatura a emitir" pela Requerente "à B (...)".

5. "A sociedade B (...) é sujeito passivo que exerce exclusivamente operações tributáveis com direito à dedução, bem como pretende afetar o imóvel a essa atividade tributada com direito à dedução."

6. As dúvidas da Requerente são as seguintes:

"- O valor de cerca de €400.000,00 a pagar pela sociedade cessionária diretamente à sociedade cedente (da posição de locatária, que sai do leasing) está sujeito a IVA?

- Em caso afirmativo, esse IVA é dedutível pela sociedade cessionária (a B) na sua atividade comercial, uma vez que o imóvel a adquirir servirá exclusivamente para o exercício da sua atividade principal?

- Qual o descriptivo que deve constar da fatura a emitir pela sociedade cedente à sociedade cessionária?"

7. Entretanto, depois de solicitação a respeito, a Requerente disponibilizou:

(i) o "CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA (...)", celebrado em dd/mm/aaaa, entre a Requerente e o BANCO A SA (doravante designado "BANCO A"), e

(ii) o "CONTRATO - PROMESSA DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL", celebrado em dd/mm/aaaa, entre a Requerente, a B, UNIPESSOAL, LDA (doravante designada "B"), e a C, NIF XXXXXXXXX (adiante designada "C").

8. Vejamos de seguida cada um destes contratos.

I. 1 - "CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA (...)", celebrado em dd/mm/aaaa

9. Os outorgantes deste contrato foram o BANCO A ("Primeiro Outorgante e/ou Locador"), a Requerente ("Segundo Outorgante e/ou Locatário"), e ainda uma pessoa singular ("Terceiro Outorgante e/ou Avalista").

I. 1.1 - "I - (...)" do contrato

10. O objeto do contrato foi "a locação financeira do imóvel descrito na Cláusula Primeira das Condições Particulares (o "Imóvel), por expressa solicitação do Locatário (...)" (cf. "...", 1.^a cláusula, n.^º 2).

11. "... o Locador compromete-se a adquirir o Imóvel, a cedê-lo sob o regime de locação financeira ao locatário mediante o pagamento das rendas acordadas e ainda a vender o Imóvel ao Locatário. se este vier a exercer o direito de opção de compra" (cf. 1.^a cláusula, n.^º 3).

12. "O Locatário toma, com a assinatura do presente contrato, posse do Imóvel, declarando, neste ato, ter o imóvel as características adequadas à utilização para os fins a que se destina" (cf. 6.^a cláusula, n.^º 1).

13. "O Locatário não pode (...) transmitir a sua posição contratual, ceder a utilização do Imóvel ou sublocá-lo, parcial ou totalmente, sem prévia e expressa autorização do Locador" (cf. 7.^a cláusula, n.^º 1).

14. "Em caso de consentimento da transmissão da posição contratual do Locatário, fica este obrigado a dar conhecimento do presente contrato ao cessionário e a comprovar, perante o Locador, que cumpriu esta obrigação de informação, ficando o Locatário solidariamente com o Cessionário obrigado perante o Locador pelo cumprimento de todas as obrigações para si decorrentes do presente contrato" (cf. 7.^a cláusula, n.^º 2).

I. 1.2 - "II - (...)" do contrato

15. Conforme "CLÁUSULA PRIMEIRA - (...)": "Prédio Urbano, situado em (...), correspondente a Pavilhão para armazém e atividade industrial composto de rés-do-chão, 1.^º Andar e logradouro, da freguesia de (...)".

16. Nos termos da "CLÁUSULA SEGUNDA - (...)": "O Imóvel destina-se a ser afeto ao fim a que legalmente se destina (...)".

17. Segundo a "CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO CONTRATUAL": "120 (cento e vinte) Meses. (...) Início do prazo: DD de MM de AAAA.".

18. Estabelece a "CLÁUSULA QUARTA - RENDAS / COMISSÕES":

"4.3. Montante da 1.^a renda: EUR 83.600,00.

4.4. Montante das demais rendas: 119 rendas de EUR 2.250,22."

19. Dispõe a "CLÁUSULA SÉTIMA - VALOR DO INVESTIMENTO":

"7.1. Valor da aquisição: EUR 300.000,00 (...).

7.2. IMT: EUR 19.500,00 (...)

7.4. Valor total do investimento: EUR 319.500,00".

I. 2 - "CONTRATO-PROMESSA DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL", celebrado em dd/mm/aaaa

I. 2.1 - "I Da Identificação das Partes" do contrato

20. Dispõe o capítulo "I - Da Identificação das Partes" o seguinte:

"Entre:

1- (A Requerente) "(...) enquanto primeira outorgante e doravante meramente designada por Promitente Cedente; E,

2- B (...) enquanto segunda outorgante e doravante meramente designada por Promitente Cessionária;

3- C, com o NIPC XXXXXXXXXX e sede em (...), enquanto terceira outorgante e doravante meramente designada por Terceira Ocupante;

É livremente celebrado o presente contrato-promessa de cessão de posição contratual, com os seguintes termos:".

I. 2.2 - "II Dos Considerandos" do contrato

21. "Entre as partes é reconhecido e acordado o seguinte:

A. Que a Promitente Cedente é parte num contrato de locação financeira imobiliária celebrado com o Banco A, S.A., tendo por objeto um imóvel afeto a uma atividade industrial;

B. Que uma participada da Promitente Cedente, designada C, Lda (...), exerce, no referido imóvel, uma atividade industrial através de unidade fabril ali instalada;

C. Que o presente contrato-promessa de cessão de posição contratual visa a transmissão da posição contratual da Promitente Cedente no contrato de leasing sobre o referido imóvel;

D. Que a realização do negócio prometido depende, por um lado, da obtenção de autorização (...) do Banco A, S.A. para a cessão da posição contratual e, por outro, da identificação, pela Promitente Cedente, de um espaço alternativo adequado à instalação da unidade fabril atualmente em funcionamento no imóvel objeto do presente contrato;

E. Que as partes acordam em sujeitar a eficácia do presente contrato-promessa à verificação cumulativa das referidas condições (...) na Cláusula Quarta (Condições do Negócio)".

I. 2.3 - "III Das Cláusulas" do contrato

22. "Pelo presente contrato, a Promitente Cedente promete ceder condicionalmente à Promitente Cessionária a sua posição no referido contrato de leasing, com todos os direitos e deveres que lhe estão associados" [cf. n.º 2 da "Cláusula Primeira (...)"].

23. "O valor global do negócio prometido é de €600.000,00 (...), acrescido de IVA à taxa legal em vigor, quando aplicável" [cf. n.º 1 da "Cláusula Segunda (...)"].

24. "À data da celebração do contrato definitivo, a Promitente Cessionária assumirá, junto do Banco A, S.A., o pagamento do montante em dívida no âmbito do contrato de leasing financeiro relativo ao imóvel (...), obrigando-se a liquidar, simultaneamente, à Promitente Cedente, o valor remanescente até perfazer o montante global €600.000,00

(...), acrescido do respetivo IVA" (cf. n.º 2 da "Cláusula Segunda").

25. "Com a celebração do presente contrato-promessa, a Promitente Cessionária entrega à Promitente Cedente, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia de €90.000,00 (...), acrescida de IVA à taxa legal em vigor" [cf. n.º 1 da "Cláusula Terceira (...)"].

26. "A eficácia do presente contrato-promessa fica dependente da verificação cumulativa das seguintes condições:

1. Autorização expressa do Banco A, S.A., para a cessão da posição contratual;
2. Celebração, por parte da Promitente Cedente, de contrato de compra e venda com uma terceira entidade, tendo por objeto um outro imóvel adequado à instalação da atividade industrial atualmente exercida no imóvel objeto do presente contrato." [cf. "Cláusula Quarta (...)"].

27. Nos termos da "Cláusula Sétima (...)" :

"1. A Primeira Outorgante obriga-se a apresentar um pedido de informação vinculativa à Autoridade Tributária, considerando os termos que a Segunda Outorgante lhe vier a transmitir, no sentido de esclarecer se o negócio de cedência de posição contratual aqui prometido é ou não acrescido de IVA e se tal imposto é ou não dedutível.

2. Caso a informação vinculativa da Autoridade Tributária determine que o IVA a suportar pela Segunda Outorgante não é dedutível, ou caso a Autoridade Tributária não se pronuncie no prazo de oito meses contados desde a celebração do presente instrumento, cessam as obrigações de cedência de posição contratual aqui assumidas, obrigando-se contudo as partes a adotarem todas as medidas necessárias à transmissão da propriedade sobre o imóvel referido supra, a favor da promitente cessionária.

3. Para efeitos do previsto no número anterior, a Primeira Outorgante obriga-se a adquirir a propriedade do imóvel referido supra para o revender à Segunda Outorgante, que por seu turno se obriga a comprar, pelo preço de €581.300,00 (...), devendo tal negócio ser realizado no prazo máximo de 10 (dez) meses contados da assinatura do presente instrumento.

4. Verificando-se qualquer das condições previstas no número dois da presente cláusula, designadamente a não dedutibilidade do IVA ou a ausência de resposta da Autoridade Tributária no prazo de oito meses, a Primeira Outorgante obriga-se a emitir e a Segunda Outorgante obriga-se a aceitar a correspondente nota de crédito relativa à fatura emitida aquando da celebração do presente instrumento, devendo o montante integral entregue, no valor de €110.700,00 (correspondente a €90.000,00 acrescidos de IVA), ser considerado como sinal e princípio de pagamento do contrato supletivo aqui prometido."

28. Dispõe a "Cláusula Décima (...)" :

"1. O imóvel será entregue à Promitente Cessionária na data da celebração do contrato definitivo.

2. Caso se verifique um atraso na conclusão das obras, aquisição ou disponibilização do imóvel para o qual a Promitente Cedente pretende deslocar a atividade industrial atualmente em exercício no locado, a Promitente Cessionária concede à Promitente Cedente um prazo adicional de até seis (6) meses contados desde a outorga do contrato definitivo para permanência no imóvel locado.

3. Verificada a condição prevista no número anterior (...), a Promitente Cedente obriga-se ao pagamento à Promitente Cessionária de uma compensação mensal no montante de € 2.000 (...), até efetiva desocupação e entrega do imóvel.".

29. Conforme "Cláusula Décima Segunda (...)" :

"A sociedade C (...), enquanto ocupante efetiva e a título legítimo, do imóvel objeto do presente contrato, na data da sua assinatura, declara conhecer os termos do presente contrato, aos quais nada tem a opor, mais declarando que procederá à desocupação do imóvel, deixando-o livre de todos os seus pertences, no prazo de 30 dias após ser interpelada para o efeito pela Promitente Cessionária (...)".

II - ELEMENTOS FACTUAIS

II. 1. Em sede de IVA

30. A Requerente exerce as atividades correspondentes aos Códigos de Atividade Económica (CAE): 68110 - "COMPRA E VENDA DE BENS IMOBILIÁRIOS" (Principal); 74992 - "OUTRAS ATIVIDADES DE CONSULTORIA, CIENTÍFICAS, TÉCNICAS E..." (Secundário 1); 79900 - "OUTROS SERVIÇOS DE RESERVAS E ATIVIDADES RELACIONADAS" (Secundário 2); 55201 - "ALOJAMENTO MOBILADO PARA TURISTAS" (Secundário 3), e 68200 - "ARRENDAMENTO E EXPLORAÇÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS PRÓPRIOS O..." (Secundário 4).

31. Em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), a Requerente encontra-se enquadrada no regime normal de periodicidade trimestral, registada como praticando operações que conferem o direito à dedução do IVA suportado nas suas aquisições, e operações que não conferem esse direito, sendo um sujeito passivo misto com afetação real de todos bens.

II. 2. Em sede de IMT

32. Constata-se que em aaaa-mm-dd foi feita a Liquidação de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) n.º xxxxxxxx, valor de 19.500,00 €, ao sujeito passivo com o NIF XXXXXXXXXX (Banco A, S.A.), referente à "Aquisição do direito de propriedade plena sobre imóveis", localizado na "...", e consta como "Presente Destino: Armazéns e atividade industrial".

II. 3. Na aplicação do e-fatura

33. Constata-se na fatura n.º XX, emitida em aaaa/mm/dd, pelo BANCO A, que foi aplicada a isenção de IVA nos termos do artigo 9.º do CIVA, ao valor da 1.ª renda, de 83.600 € [referida no "CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA" - "CLÁUSULA QUARTA - RENDAS / COMISSÕES" - "4.3. Montante da 1.ª renda: EUR 83.600,00"].

34. A mesma isenção foi aplicada às rendas de novembro e dezembro de 2022, valores de 2.250,22 [referidas no "CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA" - "CLÁUSULA QUARTA - RENDAS / COMISSÕES" - "4.4. Montante das demais rendas: 119 rendas de EUR 2.250,22"], conforme faturas n.ºs YY e ZZ, emitidas pelo BANCO A nos referidos meses.

35. Quanto à fatura do "Sinal" de 90.000 €, previsto no n.º 1 da "Cláusula Terceira (...)" do "CONTRATO-PROMESSA DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL", verifica-se

ter sido liquidado imposto à taxa normal em vigor (23%), conforme fatura n.º WW, emitida em aaaa/mm/dd, pela Requerente à B.

II. 4. Na aplicação do e-balcão

36. Em aaaa/mm/dd, a Requerente submeteu na aplicação do e-balcão o pedido de informação n.º (...), com a seguinte questão:

"A nossa empresa vai ceder a posição num contrato de leasing imobiliário. O preço da transação irá ser superior ao montante que a empresa deve atualmente ao banco, pelo que o valor do excedente terá de ser efetuado ao comprador com IVA (operação assume a natureza de prestação de serviços). Podem enviar uma informação vinculativa que justifique isto por favor?"

37. Em aaaa/mm/dd, foi dada a seguinte resposta:

"A cessão de posição num contrato, seja este de locação financeira ou outro, configura a transmissão de um direito. Tal operação, em sede de IVA, consubstancia-se como uma prestação de serviços, de acordo com o conceito residual definido no n.º 1 do art. 4.º do CIVA. A cessão da posição contratual não reveste a mesma natureza de uma locação, por isso, é entendimento destes serviços que não se aplica a isenção prevista na citada alínea 29) do art. 9.º do CIVA.

Não obstante, se o contrato de cedência de posição contratual reunir as condições de sujeição a tributação em sede de IMT, esta operação é sujeita a IVA nos termos conjugados da alínea a) do n.º 1 do art. 4.º do CIVA, mas dele isenta, nos termos da alínea 30) do art. 9.º do mesmo Código.

Por outro lado, se a cedência de posição contratual não reunir as condições de sujeição a IMT, então a referida operação é sujeita a IVA e dele não isenta. Neste caso, o valor tributável é calculado nos termos do n.º 1 do art. 16.º do CIVA, isto é, o valor tributário corresponde ao valor da contraprestação obtida ou a obter do destinatário dos serviços (regra geral corresponde ao valor que o cedente recebe do cessionário). Ou seja, é devido IVA sobre a totalidade da operação e não sobre o remanescente."

III - ANÁLISE DA QUESTÃO

III.1. Sobre a cessão de posição contratual de locatário, em contrato de locação financeira imobiliária

38. A cessão de posição num contrato, seja este de locação financeira ou outro, configura a transmissão de um direito. Tal operação, em sede de IVA, consubstancia-se como uma prestação de serviços, de acordo com o conceito residual definido no n.º 1 do artigo 4.º do CIVA.

39. A cessão da posição contratual não reveste a mesma natureza de uma locação, por isso, tem sido entendimento destes serviços que não se aplica a isenção da alínea 29) do artigo 9.º do CIVA, nos termos da qual é isenta de imposto a locação de bens imóveis, com exceção das seguintes operações:

- "a) As prestações de serviços de alojamento, efetuadas no âmbito da atividade hoteleira ou de outras com funções análogas, incluindo parques de campismo;
- b) A locação de áreas para recolha ou estacionamento coletivo 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".

40. Não obstante, se o contrato de cedência de posição contratual reunir as condições de sujeição a tributação, em sede de Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT), esta operação é sujeita a IVA nos termos conjugados do n.º 1 do artigo 4.º do CIVA, embora dele isenta, nos termos da alínea 30) do artigo 9.º do mesmo Código.

41. Por outro lado, se a cedência de posição contratual não reunir as condições de sujeição a IMT, então a referida operação é sujeita a IVA e dele não isenta. Neste caso, o valor tributável é calculado nos termos do n.º 1 do artigo 16.º do CIVA, isto é, o valor tributário corresponde ao valor da contraprestação obtida ou a obter do destinatário dos serviços (em regra corresponde ao valor que o cedente recebe do cessionário). À cedência de posição contratual é aplicável a taxa normal de imposto definida na alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do referido Código.

42. Em resumo, a cessão da posição contratual no contrato de locação financeira:

i. Se o contrato de cessão da posição contratual reunir as condições de sujeição a tributação em IMT, a operação, no âmbito do IVA, encontra-se isenta nos termos da alínea 30) do artigo 9.º do CIVA.

ii. Se não reunir as condições de sujeição a IMT, a operação é sujeita a liquidação de IVA, à taxa normal de imposto, em vigor na data em que ocorrer a cedência, que incidirá sobre o valor tributável, determinado em conformidade com o estabelecido no n.º 1 do artigo 16.º do CIVA.

43. A sujeição a IMT ocorre quando o locador adquire o bem imóvel, sendo que, enquanto adquirente deve pagar este imposto, ou seja, a sujeição a IMT por parte do locatário ocorre quando este exerce a opção de compra sobre o bem. O locatário não é o titular do direito de propriedade do imóvel, pelo que, pela celebração do contrato de locação financeira imobiliária, não há sujeição a este imposto.

III.2. Sobre a incidência em sede de IVA da cessão de posição contratual de "Locatário" no "CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA (...)", celebrado em dd/mm/aaaa

44. No que diz respeito ao caso concreto, conforme "CONTRATO - PROMESSA DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL" junto pela Requerente, afigura-se não existir sujeição a IMT pela transmissão onerosa do direito de propriedade do imóvel, uma vez que nesta cessão de posição contratual do leasing imobiliário, a propriedade do imóvel mantém-se na esfera da locadora.

45. Por outro lado, não existe evidência que venha a ocorrer, por parte do locador, a renúncia à isenção do IVA, nos termos do n.º 4 do artigo 12.º do CIVA, referente ao novo locatário, quando tenha lugar a efetiva cedência de posição contratual do contrato de leasing imobiliário.

46. Nestes termos, a efetiva cedência de posição contratual do leasing imobiliário, é sujeita a IVA e dele não isenta, tributável à taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA (23%).

47. Quanto ao valor tributável, estabelece o n.º 1 do artigo 16.º do CIVA, que o mesmo "(...) é o valor da contraprestação obtida ou a obter do adquirente, do destinatário ou de um terceiro", ou seja, é o valor total recebido pelo cedente (a Requerente), como

contraprestação pela cessão da posição contratual.

48. Ou seja, no caso concreto o valor em causa sujeito a imposto será de 600.000 € [cf. "Cláusula Segunda (...)" do "CONTRATO - PROMESSA DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL"].

49. Relativamente à questão da Requerente sobre "o descritivo que deve constar da fatura a emitir pela sociedade cedente à sociedade cessionária", deve ser identificada a operação, designadamente, "Cessão / cedência da posição contratual de Locatário no Contrato de Locação Financeira Imobiliária n.º xxxx".

50. Em relação à possibilidade de dedução do imposto por parte da sociedade cessionária (B), este não é o meio próprio para esclarecimento, porque se trata de um sujeito passivo diferente da Requerente do presente pedido de informação, pelo que esta não tem legitimidade legal para o efeito, ainda que os dois intervenientes o tenham contratualizado [...].

51. Mais se informa que o eventual esclarecimento, por esta via da questão acima, seria violador do disposto no n.º 1 do artigo 68.º ("Informações vinculativas"), no n.º 1 do artigo 64.º ("Confidencialidade"), e no artigo 65.º ("Legitimidade"), todos da Lei Geral Tributária (LGT).