

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto do Selo (CIS); Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS)
Artigo: 1.º; Verba 27.1
Assunto: Trespasse de estabelecimento comercial – contrato de utilização de espaço comercial
Processo: 2018000080 – IVE n.º 13116, com despacho concordante de 23.04.2018 da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), foi apresentado um pedido de informação vinculativa com a seguinte questão:

O contrato de utilização de espaço comercial equivale a um contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais para efeitos de sujeição a imposto do selo da verba 27.1 da TGIS?

A requerente é uma sociedade de direito português, que tem como atividade principal a realização de todas as operações inerentes à exploração comercial de supermercados, à distribuição de produtos alimentares e não alimentares, exploração de postos de abastecimento de combustíveis, com o CAE 47111-R3.

Tendo em vista uma oportunidade de negócio, está a ser equacionado a passagem de atividade a outra sociedade, através da transmissão onerosa da atividade; pretende-se transmitir um estabelecimento comercial – a totalidade de um património corpóreo e incorpóreo – imobilizado, trabalhadores, inventários, licenças, alvarás, etc., suscetível de constituir um ramo de atividade independente, da sociedade requerente para a outra sociedade.

O imóvel onde se encontra instalado o estabelecimento comercial, respeitante à atividade a transmitir, é propriedade de uma entidade terceira, existindo no presente um contrato de “Utilização de espaço comercial”.

1. Relativamente ao âmbito de aplicação da verba 27.1 da TGIS entende a Administração Tributária, que 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 organizados para a prática de uma atividade comercial ou industrial for acompanhada do direito ao arrendamento urbano para fins não habitacionais do imóvel onde era desenvolvida a atividade.

2. Qualificação do “Contrato de Utilização de Unidade Comercial e Licenciamento”

Como são tratados os contratos de utilização de espaços em centros comerciais no nosso ordenamento jurídico? Posições há, que defendem tratar-se de um contrato de arrendamento comercial, outras, entendem estarmos perante um contrato atípico, e, outras ainda, que defendem soluções mistas, como seja, por exemplo, aquela que aponta para a existência de um contrato de arrendamento de *tipo novo*. Deve dar-se primazia à natureza locatícia de tal negócio ou dever-se-á examinar o contrato tendo em conta, por um lado, aquele *específico contexto em que ele se insere* e, por outro, as próprias

matérias e cláusulas que regulam o conteúdo do contrato, registando uma natureza atípica de tal negócio cujo regime aplicável há de ser aquele que a liberdade das partes conformou?

Defende Jorge Pinto Furtado ("Os Centros Comerciais e o seu Regime Jurídico", Almedina, 1998) que o contrato pelo qual um gestor de um centro comercial se obriga a proporcionar a outro contraente o gozo temporário de um dos seus espaços destinados a loja, mediante retribuição, integra um autêntico e típico contrato de arrendamento não habitacional comercial.

De modo diferente, Pedro Pais de Vasconcelos ("Contratos de Utilização de Lojas em Centros Comerciais", Revista da Ordem dos Advogados, 56.º, 1996) e Oliveira Ascensão ("Integração empresarial e Centros Comerciais", Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Vol. XXXII, 1991) veem o contrato de utilização de espaços em centros comerciais como um contrato atípico que se rege pela disciplina autónoma que as partes lhe trouxeram, na medida em que não ofenda regras injuntivas e subsidiariamente pelo que resulte da sua própria natureza e, eventualmente, por alguma analogia quanto aos contratos típicos; embora se traduza também na cedência onerosa dum direito de utilização (de parte) dum imóvel mediante retribuição, acaba por ultrapassar o modelo do arrendamento, por a vertente de prestação de serviços ser bastante acentuada.

A jurisprudência começou por consagrar a tese do arrendamento, tendo-se depois operado uma viragem no sentido das decisões dos nossos tribunais, passando a sustentar-se que o contrato se havia de qualificar como atípico, afastando-se a aplicação do regime previsto para o arrendamento e remetendo, conseqüentemente, a sua conformação para o estrito domínio da liberdade contratual.

Refira-se, por último, a posição mista proposta por Filipe Cassiano dos Santos ["O Contrato de Instalação de Lojista em Centro Comercial (e a aplicação do artigo 394.º do Código Civil quando celebrado por adesão)", Cadernos de Direito Privado, n.º 24, Braga, 2008], para quem, o contrato de cedência de loja em centro comercial é um arrendamento de tipo novo, no qual, aos interesses comerciais do empresário que exerce a sua atividade num espaço alheio, contrapõe-se agora os interesses também comerciais do promotor (senhorio).

Aqui chegados somos forçados a concluir que só no caso de se perfilhar a posição que vê no contrato em apreço um autêntico e típico contrato de arrendamento não habitacional comercial se poderia sujeitar o trepasse descrito no pedido a imposto do selo da verba 27.1 da TGIS.

Não sendo aquela a posição dominante na doutrina e nos tribunais o entendimento que aqui se acolherá será aquele que a jurisprudência tem defendido e que qualifica este contrato como atípico, remetendo a sua conformação para o estrito domínio da liberdade contratual.

Conclusão

Em face da análise desenvolvida conclui-se que o "contrato de utilização de unidade comercial e licenciamento" não é qualificado como um típico contrato

de arrendamento urbano para fins não habitacionais para efeitos de sujeição a imposto do selo da verba 27.1 da TGIS, configurando-se como contrato atípico ou inominado, o qual se rege pelas cláusulas contratualizadas pelas partes.