

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
Artigo/Verba:	Art.25º - Relocação financeira e venda com locação de retoma
Assunto:	Relocação - Contrato de locação financeira imobiliária
Processo:	25379, com despacho de 2024-06-08, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	A Sociedade A outorgou um "Contrato de Locação Financeira Imobiliária", no âmbito do qual lhe foi cedida, em locação financeira, uma a fração autónoma.

Alega que a entidade locadora propôs a resolução do contrato de locação financeira em curso, com pagamento à Sociedade A de uma indemnização correspondente ao valor do acréscimo em financiamento pretendido, e a outorga de um novo contrato de locação financeira, pelo valor correspondente ao montante atual em dívida acrescido do montante de financiamento solicitado e, com vista à justificação documental e contabilística da entrega do montante, apresentou duas opções possíveis:

a) Emissão, pela Sociedade A, de uma fatura dirigida à entidade locadora, do acréscimo do montante, com o descritivo: "indemnização pela resolução do contrato atual";
ou

b) Emissão, pela entidade locadora, de notas de crédito destinadas a anular rendas vencidas até ao valor do novo financiamento, justificando, assim, a restituição e entrega deste valor ao locatário.

A questão que coloca é a de saber se este rendimento (direto ou indireto) é tributável em sede de IRC, ou se poderá ser isento de tributação, nos termos do artigo 25.º do CIRC.

1- O artigo 25.º do CIRC, cuja epígrafe é "Relocação financeira e venda com locação de retoma", determina que:

"1- No caso de entrega de um bem objecto de locação financeira ao locador seguida de relocação desse bem ao mesmo locatário, não há lugar ao apuramento de qualquer resultado para efeitos fiscais em consequência dessa entrega, continuando o bem a ser depreciado ou amortizado para efeitos fiscais pelo locatário, de acordo com o regime que vinha sendo seguido até então.

2- No caso de venda de bens seguida de locação financeira, pelo vendedor, desses mesmos bens, observa-se o seguinte:

a) Se os bens integravam os inventários do vendedor, não há lugar ao apuramento de qualquer resultado fiscal em consequência dessa venda e os mesmos são valorizados para efeitos fiscais ao custo inicial de aquisição ou de produção, sendo este o valor a considerar para efeitos da respectiva depreciação;

b) Nos restantes casos, é aplicável o disposto no n.º 1, com as necessárias adaptações."

2- O artigo 25.º do CIRC contempla, assim, dois tipos de situações:

a) O n.º 1 deste artigo consagra as situações de entrega de um bem objeto de locação financeira ao locador seguida de relocação desse bem ao mesmo locatário;

b) O seu n.º 2 consagra as situações de alienação de bens seguida de locação

financeira, pelo vendedor, desses mesmos bens.

3- "[A] relocação financeira de bens nos termos aí previstos não originará do ponto de vista fiscal, qualquer resultado, continuando o bem a ser depreciado pelo locatário de acordo com o regime que vinha sendo seguido até então" (Autoridade Tributária e Aduaneira, "Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (Manual do IRC)", 2016, pág. 136).

4- Esta norma visa, assim, concretizar o princípio da neutralidade fiscal, uma vez que o tratamento contabilístico-fiscal do bem é idêntico aos casos de aquisição direta do bem (por respeito ao Princípio da Substância sob a Forma), mantendo, assim, a coerência do regime dado à locação financeira, conforme se expõe em seguida.

5- O DL n.º 149/95, de 24 de junho, que consagra o Regime Jurídico do Contrato de Locação Financeira, veio introduzir significativas alterações no regime jurídico do contrato de locação financeira, "visando adaptá-lo às exigências de um mercado caracterizado pela crescente internacionalização da economia portuguesa e pela sua integração no mercado único europeu" (Preâmbulo do DL n.º 149/95, de 24 de junho).

6- Entende-se por contrato de locação financeira o "contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação desta, e que o locatário poderá comprar, decorrido o período acordado, por um preço nele determinado ou determinável mediante simples aplicação dos critérios nele fixados" (artigo 1.º do DL n.º 149/95, de 24 de junho).

7- A locação financeira transfere os riscos de perda ou deterioração do bem para o locatário, salvo disposição em contrário (artigo 15.º do DL n.º 149/95, de 24 de junho).

8- Quanto ao tratamento contabilístico, a NCRF 9 - Locações, em termos de reconhecimento e mensuração nas demonstrações financeiras do locatário, refere que há que reconhecer "as locações financeiras como ativos e passivos nos seus balanços por quantias iguais ao justo valor da propriedade locada ou, se inferior, ao valor presente dos pagamentos mínimos da locação, cada um determinado no início da locação" (NCRF 9, parágrafo 19), ou seja, os locatários devem reconhecer um ativo e passivo por uma quantia igual ao valor de mercado (justo valor) do bem locado ou, se inferior, pelo valor presente das rendas a pagar, incluindo a primeira e a última renda (opção de compra).

9- Os imóveis em regime de locação financeira são classificados como itens do ativo fixo tangível nos termos da NCRF n.º 7 - Ativos fixos tangíveis, por remissão do parágrafo 23 da NCRF 9 - Locações.

10- No entanto, o artigo 7.º do DL n.º 149/95 admite uma exceção ao artigo 1.º deste diploma, que exige que o bem dado em locação seja adquirido ou construído por indicação da entidade a quem é cedido o gozo temporário da coisa: "findo o contrato por qualquer motivo e não exercendo o locatário a faculdade de compra, o locador pode dispor do bem, nomeadamente vendendo-o ou dando-o em locação ou locação financeira ao anterior locatário ou a terceiro".

11- Portanto, a lei admite, expressamente, a locação financeira de bens dados, anteriormente, em locação financeira, sem que os mesmos tenham sido adquiridos pelos locatários, sendo esta operação denominada, na gíria jurídica, de "relocação financeira".

12- A figura da relocação de bens é, assim, uma exceção ao regime, por um objetivo muito específico, e isso está patente no Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 72/95, de 15 de abril, que regula as sociedades de locação financeira: "(...) embora mantendo estas sociedades, como objeto exclusivo, o exercício da atividade de locação financeira, permitem-se-lhes certas operações acessórias ou complementares. Assim, as sociedades de locação financeira poderão dispor dos bens que lhes hajam sido restituídos, quer por motivo de resolução dos contratos, quer pelo facto de o locatário não ter exercido a sua faculdade de compra".

13- Portanto, a figura da "relocação", operação admitida pelo artigo 7.º do DL n.º 149/95, visa colmatar as situações em que os bens são devolvidos à locadora financeira, por motivo de cessação do contrato, quer esta resulte do não exercício da opção de compra quer pela resolução do contrato, que se encontra regulada no artigo 17.º do DL n.º 149/95, de 24 de junho.

14- Posto isto, e regressando ao regime do artigo 25.º do CIRC, este artigo regula apenas o tratamento jurídico-contabilístico a dar ao bem e, no caso em apreço, a situação poderia encontrar-se integrada na situação do n.º 1 daquele artigo: entrega do bem imóvel, em regime de locação financeira, pelo locatário à entidade locadora, e relocação desse mesmo bem ao locatário, e, nestes termos, estando o bem imóvel já contabilizado como ativo fixo tangível e a ser depreciado enquanto tal, após a operação de relocação, aquele mesmo bem continuaria no ativo fixo tangível, não se justificando qualquer alteração à contabilização.

15- No entanto, "[a] qualificação do negócio jurídico efectuada pelas partes, mesmo em documento autêntico, não vincula a administração tributária" (artigo 36.º, n.º 4 LGT).

16- De facto, a situação exposta pela Sociedade A é uma operação de financiamento e não uma relocação do bem nos termos supra definidos, na medida em que não se verifica, de facto, a resolução do contrato, nos termos definidos no artigo 17.º do DL n.º 149/95, de 24 de junho, ou o terminus do contrato pelo não exercício da opção de compra e nova locação financeira do bem.

17- E esta operação de financiamento não se encontra abrangida pelo regime do artigo 25.º do CIRC, cujo escopo está circunscrito ao tratamento contabilístico e fiscal do bem objeto do contrato de locação financeira.

18- Sem haver, nesta sede, pronúncia sobre a solução a adotar perante as propostas efetuadas pela Locadora para justificar o financiamento, a análise circunscrever-se-á à análise da questão colocada: se o financiamento obtido mediante uma daquelas duas alternativas é tributável em sede de IRC.

19- Ora, as duas alternativas geram um rendimento tributável na esfera da Sociedade A, seja por reconhecimento de uma indemnização, nos termos da al. i) do n.º 1 do artigo 20.º do CIRC, seja pela emissão de Notas de Crédito por anulação das rendas pagas.

20- De facto, o artigo 20.º, n.º 1 do CIRC determina que se consideram "ganhos os resultantes de operações de qualquer natureza, em consequência de uma ação normal ou ocasional, básica ou meramente acessória, nomeadamente: (...) i) Indemnizações auferidas, seja a que título for; (...)".

21- Sendo recebida aquela importância a título de indemnização, pela Sociedade A, na qualidade de locatária, esta concorre para a formação do lucro tributável, nos termos da al. i) do n.º 1 do artigo 20.º do CIRC.

22- A segunda possibilidade apresentada consiste na anulação das rendas recebidas através da emissão de notas de crédito pela entidade locadora.

23- E, do introito do artigo 20.º do CIRC, supra transcrito, extrai-se que o conceito de rendimentos ou ganhos fiscais abrange os obtidos mediante "operações de qualquer natureza", "sublinhando-se assim que todo e qualquer acréscimo de rendimentos é tributado, independentemente da respetiva fonte" (COURINHA, Gustavo Lopes, "Manual do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas", Almedina, Reimpressão, 2023, pág. 99 e 100).

24- Ora, "[u]ma nota de crédito é um documento contabilístico de acerto de contas, que anula total ou parcialmente uma ou mais facturas anteriores" (Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul de 27-04-2017 - Proc. n.º 638/09.0BESNT).

25- Por último, resta referir que a AT não se encontra vinculada à qualificação do negócio jurídico e, no nosso entender, perante a situação descrita, estamos perante um verdadeiro contrato de mútuo, no âmbito do qual uma das partes (mutuante) empresta à outra (mutuário), neste caso dinheiro, ficando a última obrigada a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade (artigos 1142.º e ss. do Código Civil), pelo que deveria ser contabilizado como tal, no respeito pelo Princípio da Substancia sob a Forma (Estrutura Concetual do SNC, Parágrafo 35), com os efeitos jurídico-tributários que daí lhe advirão.

CONCLUSÃO

26- O financiamento não se encontra abrangido pelo regime do artigo 25.º do CIRC, cujo escopo está circunscrito ao tratamento contabilístico e fiscal do bem objeto do contrato de locação financeira.

27- As alternativas apresentadas pela entidade locadora para justificar o financiamento, designadamente reconhecimento de uma indemnização na esfera jurídica da locatária ou anulação de rendas pela locadora, originam rendimentos tributáveis em IRC, nos termos do n.º 1 do artigo 20.º do CIRC.

28- No nosso entender, perante a situação descrita, estamos perante um verdadeiro contrato de mútuo, pelo que deverá o mesmo ser contabilizado como tal, com os efeitos jurídico-tributários que daí lhe advirão.