

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais

Artigo/Verba: Art.22º - Organismos de Investimento Coletivo

Assunto: Qualificação dos rendimentos auferidos pela cedência de utilização de espaços e serviços de suporte, por sociedade que explora um edifício de escritórios

Processo: 29087, com despacho de 2025-10-18, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Uma sociedade é proprietária de um edifício destinado a escritórios, no qual exerce uma atividade de prestação de serviços que compreende a cedência de espaços e estacionamento, bem como a prestação de um conjunto de serviços indissociáveis e necessários à utilização dos mesmos e dos espaços comuns do edifício.

Embora os serviços de suporte à cedência de espaços possam variar de cliente para cliente, de um modo genérico podem ser elencados do seguinte modo:

Segurança, abrangendo a segurança eletrónica (CCTV), vigilância e serviços de concierge/hospitalidade;

Manutenção, que compreende a manutenção preventiva e corretiva dos espaços comuns e dos espaços privados, manutenção do jardim e elevadores;

Consumos de electricidade, energia e água;

Higiene e limpeza, nomeadamente limpeza de espaços comuns, limpeza de espaços privados, limpeza de garagens e estacionamentos, limpezas das fachadas/janelas e consumíveis do wc.

Marketing e publicidade que inclui eventos, comunicação e presença digital (app, site, etc.);

Outros serviços relacionados com a gestão de resíduos e gestão de saúde, segurança e ambiente e;

Gestão de propriedade.

Como contrapartida da cedência de espaços e dos serviços associados é devida uma remuneração mensal global, acrescida do IVA à taxa legal em vigor, sendo a fatura emitida sem qualquer distinção entre a componente respeitante à cedência do espaço e a respeitante aos serviços prestados associados.

Em termos contabilísticos, o referido imóvel é classificado como uma propriedade de investimento.

Tendo em conta o exposto, pretende-se obter a confirmação da AT de que os rendimentos decorrentes dos contratos de prestação de serviços celebrados, no âmbito da exploração do edifício, consubstanciam rendimentos prediais, nos termos do artigo 8.º do Código do IRS, ainda que tais contratos prevejam um conjunto de serviços associados à cedência dos espaços/escritórios, pelo que tais rendimentos estarão excluídos de tributação, nos termos do n.º 3 do artigo 22.º do EBF, após a conversão da sociedade em Organismo de Investimento Alternativo (OIA) Imobiliário.

No âmbito do regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC) que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, previsto no artigo 22.º do EBF, o lucro tributável corresponde ao resultado líquido do período, apurado de acordo com as normas contabilísticas legalmente aplicáveis, do qual são excluídos, em

conformidade com o seu n.º 3, os rendimentos referidos nos artigos 5.º, 8.º e 10.º do Código do IRS.

Segundo a alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º do Código do IRS, ali se incluem "As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência;".

Tal como tem vindo a ser entendido pela AT, nomeadamente, no âmbito da ficha doutrinária n.º 20862, considerando a definição, para efeitos fiscais, de renda, para o cômputo do valor da renda recebida deve ter-se, também, em conta o valor dos serviços que se encontram associados à cedência do espaço.

De facto, neste caso, não obstante a denominação dos contratos, entende-se que os rendimentos decorrentes da cedência de espaços, seja num centro comercial ou num edifício de escritórios, são havidos como rendimentos prediais, à luz do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º do Código do IRS, ainda que esses contratos compreendam também um conjunto de serviços associados, uma vez que o peso dos serviços, no contrato como um todo, é muito inferior ao da cedência dos espaços.

Adicionalmente, importa também referir que o imóvel é, neste caso, classificado, contabilisticamente, como uma propriedade de investimento, a qual vem definida na NCRF 11 - "Propriedades de investimento" como sendo a propriedade, que pode ser um terreno ou um edifício ou parte de um edifício, ou ambos, detida pelo dono para obter rendas ou para valorização do capital.

Vem referido no parágrafo 11 da NCRF 11, que, em alguns casos, uma entidade proporciona serviços de apoio aos ocupantes de uma propriedade de que seja proprietário, como por exemplo, serviços de segurança e manutenção, devendo essa propriedade ser tratada como uma propriedade de investimento se os serviços forem insignificantes em relação ao contrato como um todo.

Assim, os rendimentos decorrentes dos contratos de cedência de espaços celebrados, sendo considerados rendimentos prediais, tal como previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º do Código do IRS, ficam excluídos de tributação, nos termos do n.º 3 do artigo 22.º do EBF.