

Fisco muda orientação no IVA das rendas comerciais

Serviços associados fazem com que arrendamentos não estejam isentos.

IMPOSTOS

Fisco muda orientação no IVA das rendas comerciais

Arrendamentos comerciais com serviços associados não estão totalmente isentos de IVA, já que se considera que há prestações diferentes, uma isenta e outra não. Fiscalistas falam em insegurança.

FILOMENA LANÇA
filomenalanca@negocios.pt

Um arrendamento comercial que incluía também a prestação de um conjunto de serviços de limpeza, segurança, fornecimento de água e aquecimento ou manutenção e, também, a cedência de lugares de estacionamento não é um arrendamento puro e duro, para efeitos fiscais, pelo que a parte do arrendamento está isenta de IVA, mas as restantes prestações não. A regra a seguir aqui é a de que “cada operação deve ser considerada distinta e independente”.

Em linhas gerais, foi este o entendimento da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), expresso numa recente informação vinculativa, que vem contrariar entendimentos anteriores prestados a outros contribuintes e, avisam os fiscalistas ouvidos pelo Negócios, lançar de novo a confusão numa área que, já de si sempre foi nebulosa. “A incerteza dos conceitos legais e a inconsistência das decisões da AT nesta matéria, geram grande insegurança fiscal aos con-

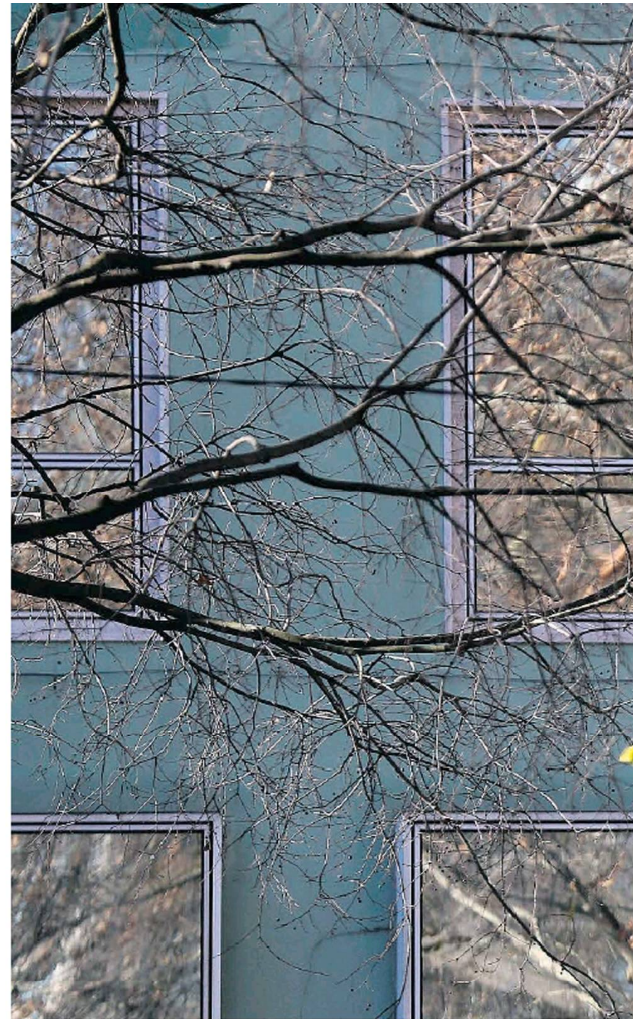
tribuintes”, resume Afonso Arnaldo, fiscalista da Deloitte.

Este caso envolvia uma empresa que pretendia subarrendar uma parte de um prédio que ela própria arrendava e onde tinha as suas instalações. O contrato incluía o uso das áreas comuns, manutenção das instalações, fornecimento de luz, água, segurança ou limpeza e, ainda, a cedência de lugares de estacionamento em parques na zona à volta. Neste contexto, a empresa considerou que estando a operação principal – o subarrendamento – isenta de IVA, as restantes operações teriam igual enquadramento fiscal e também beneficiariam da mesma isenção, até porque, divididas, resultaria “artificial”. A cautela, porém, colocou previamente a questão ao Fisco. E a resposta foi que, afinal, não é bem assim.

De facto, diz a AT, a locação propriamente dita está isenta, como o próprio código do IVA prevê. Mas é preciso interpretar o conceito. E este abrange a “colocação passiva do imóvel à disposição do locatário (...) não gerando qualquer valor acrescentado significativo” e “não sendo acompanhada de quaisquer prestações de serviços que retirem à locação o carácter de preponderância na operação em causa”.

Ora, há casos em que esta isenção se estende a outras operações,

prossegue o Fisco. É assim por exemplo quando, junto com o arrendamento, há a locação de máquinas ou equipamentos de instalação fixa, isto é, que não possam “ser dissociados da cedência dos bens imóveis, antes fazendo parte integrante da mesma” – nesse caso, “considera-se que estamos perante uma prestação única na qual a colocação à disposição dos bens



A AT tem emitido várias orientações relativamente ao IVA a aplicar no arrendamento

imóveis é a prestação principal, beneficiando de isenção de imposto”.

Já não será assim, no entanto, quando estiver em causa a prestação de serviços que possam ser dissociados da prestação preponderante. E, entende a AT, “as prestações de serviços de supervisão, de gestão e/ou de manutenção constantes retiram, em regra, o carácter preponderante à locação”. Precisamente o que acontecia neste caso concreto, apreciado pelos serviços. E o mesmo se passava na parte respeitante aos lugares de estacionamento, ainda mais porque estes, lembra o Fisco, nem sequer se localizavam no mesmo edifício. Assim sendo, o contrato de arrendamento em si estará isento, mas o mesmo não acontecerá para a prestação dos serviços referidos nem para a cedência de estacionamento.

“Montanha-russa”

Esta nova forma de olhar para o

IVA no arrendamento comercial por parte da AT é mais um episódio nesta espécie de “montanha-russa”, já que “as informações vinculativas não têm sido consistentes”, explica Conceição Gamito, fiscalista da VdA. Há situações em que há utilização do espaço com serviços associados e em que a AT considerou que era uma única operação e que não se trataria de um arrendamento puro, mas de uma prestação de serviços, sendo a o contrato globalmente tributado, explica. Neste caso, “temos uma inflexão” da AT, explica a fiscalista.

Também no que toca à cedência dos lugares de estacionamento, o entendimento agora é diferente. Em anteriores informações vinculativas a AT tem dito que estando este serviço associado a um arrendamento isento, há uma cedência acessória ao arrendamento isento e, portanto, também se lhes aplica a isenção. E agora vem dizer que os



As informações vinculativas não têm sido consistentes. [É uma espécie] de montanha-russa.

CONCEIÇÃO GAMITO
Fiscalista da VdA



comercial.

“Paredes nuas” ou com serviços?

Um arrendamento com “paredes nuas”, em que apenas se verifica a cedência do imóvel, sem nada lá dentro, está isento de imposto e quanto a isso não há dúvidas. Já no caso de uma cedência de exploração de um imóvel com equipamentos, a AT considerou durante muito tempo que se tratava de um contrato atípico e que por isso tinha IVA. Em 2021, na sequência de um acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia, uma informação vinculativa a um contribuinte vinha dizer que afinal, na locação de um imóvel equipado com máquinas e outros equipamentos de instalação fixa que façam parte integrante do mesmo “se considera que estamos perante uma prestação única, na qual a colocação à disposição dos bens imóveis é a prestação principal, beneficiando de isenção de imposto”.

O entendimento agora é o de que havendo várias prestações, “cada operação deve ser considerada distinta e independente”. Assim, o arrendamento está isento, as demais prestações não estão. O problema é saber quando é que o Fisco considera que as prestações em causa são autónomas em relação à locação. E quando é que esta deve ser considerada a operação principal num contrato com várias componentes.



Isto pode pôr em causa todos os contratos que estejam isentos, mas em que o próprio contrato mencione que há uma componente fixa e uma variável.

SUSANA CLARO
Fiscalista da PwC

lugares de estacionamento são uma prestação autónoma, uma operação distinta e, por isso, são tributados, mudando o entendimento, refere Conceição Gamito.

E a consequência é que “ficamos aqui numa situação de incerteza. Quase que é preciso ter uma informação vinculativa para cada caso, para estabelecer a fronteira entre o que é uma única operação conjunta, sujeita a IVA e o que não é”, prossegue. “Normalmente neste tipo de contratos diz-se que há uma operação única e o próprio tribunal tem dito que não se pode desmembrar uma operação pelas suas componentes”, acrescenta Susana Claro, especialista da PwC. Agora, “fica difícil saber o que define as fronteiras”, avisa.

Desde logo porque “há serviços que não podem ser dissociados, como os que respeitam às partes comuns, a manutenção das instalações ou os equipamentos, as

caldeiras, o ar condicionado”, entende Susana Claro. Não faz sentido “segregar os valores que dizem respeito à utilização intrínseca do imóvel e que o inquilino não podia adquirir autonomamente e este nunca foi o entendimento da AT”.

“A AT altera aqui a forma como olha para este tema”, remata a fiscalista. E, se é certo que uma informação vinculativa só tem efeitos no caso concreto em que é proferida, ela reflete o pensamento do Fisco. Ora, “isto pode pôr em causa todos os contratos que estejam isentos, mas em que o próprio contrato mencione que há uma componente fixa e uma variável”, resume Susana Claro. Na prática, “quem está protegido é quem tenha uma informação vinculativa”, acrescenta Conceição Gamito. Quem não tem e tenha contratos deste género, “pode estar sujeito a que a AT corrija o enquadramento no âmbito de uma inspeção”, rematam. ■



A incerteza dos conceitos legais e a inconsistência das decisões da AT nesta matéria, geram grande insegurança fiscal.

AFONSO ARNALDO
Fiscalista da Deloitte