

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 4º, nº 1

Assunto: Cessão de exploração

Processo: A100 2007880 – despacho do Director-Geral dos Impostos, em 19-12-2007

Conteúdo:

1.A consulente celebrou por escritura pública, com o Instituto H, uma cessão de exploração da "Estalagem X", a qual *"incluía não só o edifício propriamente dito, mas também todo o mobiliário de cozinha e quartos"*.

2.Mais informa que *"Deste contrato resultou o pagamento de uma renda sem sujeição a IVA (mero arrendamento)"*. Todavia, após uma intervenção, dos Serviços de Inspeção Tributária, foi entendido que o contrato celebrado entre as partes não se tratava de um "mero arrendamento", mas sim de um "contrato de cessação de exploração", pelo que toda a situação foi corrigida, nomeadamente com a apresentação da declaração de início de actividade por parte da consulente, bem como regularizadas as importâncias em dívida.

3.Quando da renovação do contrato com o Instituto H, este organismo não aceitou o "contrato de cessão de exploração", alegando que o contrato celebrado entre as partes é um simples arrendamento.

4.Pelo exposto, solicita a consulente esclarecimentos sobre o enquadramento da referida operação frisando que *"a Estalagem foi arrendada ao Instituto H não só o edifício como também todo o equipamento de hotelaria e restauração"*.

5.A locação de bens imóveis é, nos termos do artº 4, nº 1 do CIVA, uma prestação de serviços sujeita a imposto, embora na generalidade dos casos, isenta ao abrigo do nº 30 do artº 9º do CIVA. No entanto e de acordo com a mesma norma, são excepcionados da referida isenção:

"a)As prestações de serviços de alojamento, efectuadas no âmbito da actividade hoteleira ou de outras com funções análogas, incluindo parques de estacionamento;

b)A locação de áreas para recolha ou estacionamento colectivo 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 exposição ou publicidade".

6.Resulta do referido normativo que o arrendamento de imóveis — paredes nuas (ou uso de espaço sem mais nada) no caso de prédios urbanos ou da parte urbana de prédios mistos, estará isento de imposto, seja para fins habitacionais, comerciais, industriais ou agrícolas.

7.A utilização da expressão *"paredes nuas"* ou a expressão *"uso de espaço sem mais nada"* por esta Direcção de Serviços tem por objectivo excluir, desde logo, situações de arrendamento que levassem ao seu

enquadramento nas excepções consignadas na disposição legal acima referida.

8. De notar que esta isenção se reporta ao contrato tradicional de locação de imóveis referido pelos artºs 1022º e 1023º do Código Civil (o arrendamento, nas suas diversas modalidades), definindo o art. 1022º daquele diploma, como locação, o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa mediante retribuição.

9. Deste modo, quando se trate do arrendamento de um imóvel, sem qualquer equipamento, isto é, uma simples locação de imóvel a operação é abrangida pela isenção prevista no nº 30 do artº 9º do CIVA.

10. No caso em apreço, estando em causa a locação quer do imóvel quer do todo o equipamento de hotelaria e restauração, o contrato configura uma locação de um bem imóvel de que resulta uma transferência onerosa e a exploração do estabelecimento, que extravasa a isenção do nº 30 do artº 9º do CIVA, tal como refere a alínea c) do mesmo normativo.

11. Pelo exposto, o contrato de cessão de exploração celebrado entre a consulente e o Instituto H é uma prestação de serviços sujeita a imposto, nos termos do nº 1 do artº 4º, e dele não isenta.