

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: art 1.º n.º 1 al. a); art. 4º n.º 1

Assunto: Operações imobiliárias – Atividade sujeita e não isenta - Subarrendamento de parte de um pavilhão industrial

Processo: **nº 13774**, por despacho de 2018-06-14, da Diretora de Serviços do IVA, (por subdelegação)

Conteúdo: Tendo por referência o presente pedido de informação vinculativa, solicitada ao abrigo do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), cumpre informar:

I - Pedido

1. A requerente é arrendatária de um pavilhão industrial, que se encontra equipado com máquinas para a atividade de produção de moldes de aço e no qual exerce a sua atividade.

2. Pretende, agora, subarrendar parte do espaço desse pavilhão a outro sujeito passivo, que irá desenvolver neste pavilhão a mesma atividade. A titularidade dos contratos relativos ao fornecimento de água, energia elétrica e comunicações vai ser alterada para a responsabilidade do subarrendatário, e, considerando a utilização conjunta do espaço, a contagem dos consumos é feita com recurso a contadores dos próprios.

3. A Requerente pretende esclarecer se a situação descrita se enquadra na isenção prevista no artigo 9.º alínea 29) do Código do IVA.

II - Enquadramento

4. Nos termos do artigo 1.º n.º 1 alínea a) do Código do IVA (CIVA), conjugado com o artigo 4.º n.º 1 do mesmo código, a locação de bens imóveis é considerada uma prestação de serviços sujeita a IVA.

5. Contudo, o princípio geral segundo o qual o imposto é cobrado sobre qualquer prestação de serviços efetuada a título oneroso por um sujeito passivo tem algumas derrogações, entre elas a previsão do artigo 9.º alínea 29) do CIVA, que determina que a locação de bens imóveis está isenta de IVA (1).

6. Embora a locação de bens imóveis esteja isenta de IVA, a mesma norma esclarece que esta isenção não abrange "(...) a) *As prestações de serviços de alojamento, efetuadas no âmbito da actividade hoteleira ou de outras com funções análogas, incluindo parques de campismo; 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 exposições ou publicidade.*"

7. Com efeito, tanto o Código do IVA como a Diretiva n.º 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro, relativa ao Sistema Comum do IVA afastam expressamente do âmbito da isenção em referência determinadas situações

que englobam, para além da locação do imóvel, características provenientes de outros contratos e que por esse facto perdem a qualidade de mera colocação à disposição de locais ou de superfícies de bens imóveis em contrapartida de uma retribuição ligada ao decurso do tempo.

8. Nas operações em que a locação dos imóveis coexiste com outras prestações de serviços que implicam uma exploração ativa desses bens imóveis por parte do locador, não pode ser aplicada a isenção em análise. Na verdade, esta isenção apenas inclui o mero arrendamento, ficando excluída da sua aplicação as situações em que estão englobados no mesmo contrato outros serviços que proporcionem ao locatário um determinado valor acrescentado, como é o caso dos equipamentos destinados ao exercício de uma atividade.

9. Tendo em consideração o que ficou dito e uma vez que está em causa o subarrendamento de parte de um pavilhão industrial já equipado para a atividade de produção de moldes de aço, o que retira a este contrato as características de uma locação pura, não tem aplicação a isenção prevista no artigo 9.º alínea 29) do CIVA.

10. A situação descrita configura, assim, uma prestação de serviços sujeita a IVA e dele não isenta, nos termos do artigo 1.º n.º 1 alínea a) do CIVA conjugado com o artigo 4º n.º 1 do mesmo código.

(1) Esta isenção resulta da transposição para o ordenamento jurídico nacional do disposto na alínea I) do n.º 1 do artigo 135.º da Diretiva n.º 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro, relativa ao Sistema Comum do IVA.