



Cedência de espaços num imóvel

MANUELA ROSÁRIOConsultora da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas
comunicacao@otoc.pt

O património é um elemento estruturante e fundamental, pois será sempre uma variável a considerar, quer para efeito de apuramento do lucro tributável nas empresas, quer para apuramento do rendimento tributável no caso das pessoas singulares que não disponham de contabilidade organizada.

E o que é o património? Simplesmente o conjunto de bens. Tratando-se de entidades com contabilidade, aos bens acrescerão os direitos e as obrigações.

O património é importante em todas as fases em que se encontre o sujeito passivo. Queremos com isto dizer que a observação do património existente é importante desde a constituição da atividade até à cessação da mesma.

Como parte integrante do património temos os imóveis. E, contrariamente à sua natureza estática qualquer operação com um imóvel poderá resultar em tributação, havendo sempre que analisar as operações quanto à sujeição a IVA e a IR.

Presentemente verificamos, que, cada vez são mais os sujeitos passivos que têm dificuldades em continuarem ou manterem as suas atividades económicas e por isso tentam arranjar meios de compensação dos gastos incorridos com os imóveis. Uma estratégia utilizada é a cedência de espaços num imóvel ou parte dele.

Porém, apesar da estratégia significar rendimento, haverá que ter alguma cautela no enquadramento das operações e nos procedimentos a efetuar.

Um exemplo que poderá ter efeito nos procedimentos do sujeito passivo, será o caso de um empresário que pretende cessar a sua atividade comercial (disponha de uma loja) e que pretende locar o espaço. Será que pode cessar a atividade?

Se a locação do espaço comercial se consubstancia numa cedência da atividade económica (em que o imóvel está afeto à sua atividade), ou seja, não é uma simples colocação passiva do imóvel significa que este empresário não poderá cessar a atividade, tal como planear.

Este artigo pretende abordar essencialmente, a questão da dualidade das operações: de locação de imóveis (mero arrendamento) isenta de IVA versus

cessão de exploração com sujeição a IVA.

Locação de imóveis versus cessão de exploração

A locação (ou sublocação) de imóveis é uma operação sujeita a IVA. Porém existe uma derrogação que isenta as operações de locação de imóveis independentemente da natureza jurídica do negócio ou estatuto do locador.

No entanto, apenas poderá beneficiar da isenção de IVA nos termos previstos no n.º 29 do artigo 9.º do CIVA, quando a operação de locação do imóvel se configurar na colocação passiva do imóvel à disposição do locatário. Caso contrário, se o contrato de cedência de espaços englobar prestações de serviços conexas com o imóvel significa que estamos perante uma cessão de exploração e, portanto, operações não isentas de IVA.

Se no contrato de cedência de espaços estiverem associados, por exemplo, serviços de limpeza; segurança, manutenções indissociáveis do imóvel em questão e utilizados pelos locatários resulta que a operação extravasa o âmbito da isenção.

Esclarecemos que de acordo com as últimas informações da Administração Fiscal e para efeito de aplicação da isenção, já não nos podemos cingir apenas ao conceito de "paredes nuas" (espaços completamente livres e devolutos).

Um primeiro raciocínio a ter é se o espaço do imóvel está, ou não, apto para o exercício de uma atividade económica, e depois sim verificar se estamos na presença de cedência de espaços (paredes nuas) em simultâneo com presta-

A locação (ou sublocação) de imóveis é uma operação sujeita a IVA. Porém, existe uma derrogação que isenta as operações de locação de imóveis independentemente da natureza jurídica do negócio ou estatuto do locador.

ções de serviços.

Se o contrato de locação ou sublocação se configurar na colocação passiva do imóvel, não existindo equipamentos, nem prestações de serviços associadas que determinem a existência de uma atividade de cedência ou cessão de exploração significa que o sujeito passivo poderá nas suas faturas aplicar a norma de isenção.

Por outro lado, se no contrato de locação ou cedência do imóvel estiverem associadas prestações de serviços tais como, por exemplo, a limpeza, vigilância, manutenção, tais operações já não poderão beneficiar da norma de isenção, ou seja, são operações sujeitas a IVA à taxa normal.

No entanto, a norma de IVA a aplicar dependerá ainda, se aquando da emissão da fatura, o sujeito passivo discriminar (separar), ou não, estas operações. Assim:

- Caso exista separação das operações, temos que pela cedência de espaços - mero arrendamento aplica a isenção do n.º 29 do artigo 9º do CIVA, e às prestações de serviços (ex: serviços de limpeza) - aplica a taxa normal de 23% (operações efetuadas no Continente).

- Caso não exista separação das operações (com a cedência de espaços) as operações serão tributadas na sua totalidade à taxa normal.

Saliente-se que a questão da discriminação na faturação só fará sentido nos casos em que temos um contrato de arrendamento (na aceção do código civil) e que, adicionalmente, possa existir a imputação ao locatário de certos encargos. Mas tal imputação de encargos não poderá pôr em causa a característica de

mera colocação passiva do imóvel à disposição do locatário.

Retenção na fonte

Quanto à retenção na fonte, esta deverá ser efetuada, aquando do pagamento ou colocação à disposição, pelas entidades devedoras dos rendimentos: sujeitos passivos de IRC e sujeitos passivos de IRS com contabilidade organizada.

Se o titular dos rendimentos for uma pessoa singular (por exemplo, um empresário), a retenção na fonte a efetuar pela entidade devedora será uma retenção de IRS.

Caso o titular dos rendimentos seja uma pessoa coletiva (por exemplo, uma sociedade comercial) a retenção na fonte será nos termos do CIRC.

Confirmando-se de que se trata de uma cedência do imóvel (ou parte do imóvel) para exploração, configurando como prestações de serviços, poderá resultar que tais rendimentos não fiquem sujeitos a retenção na fonte.

Por outro lado, se a cedência de espaço num imóvel (ou parte do imóvel) se configurar como um mero arrendamento (não existe afetação do imóvel a nenhuma atividade empresarial), significa que a entidade devedora dos rendimentos deverá efetuar uma retenção de 25%, aquando do pagamento das rendas, isto, claro, sem prejuízo de poder ser aplicável determinadas dispensas previstas na Legislação fiscal (CIRC, CIRS e Regime jurídico de retenção na fonte de IRS).

Voltando ao exemplo do sujeito passivo, empresário, no caso de este querer cessar a atividade e arrendar a loja, ele só poderia fazê-lo se a loja não estivesse afeta a nenhuma atividade empresarial. Ou seja, os rendimentos não serem tributados na categoria B de IRS (serem rendimentos de categoria F).

Resta-nos concluir a importância de um correto enquadramento nas operações relacionadas com imóveis, de modo que os sujeitos passivos possam exercer as suas decisões sem quaisquer surpresas desagradáveis. ■