



## ANÁLISE DA CTOC

# A locação financeira imobiliária: aspectos fiscais



ANA CRISTINA SILVA,  
CONSULTORAS  
DA CÂMARA  
DOS TÉCNICOS OFICIAIS  
DE CONTAS

➔ A locação financeira ou 'leasing' é uma forma de financiamento de aquisições de bens que se generalizou nas últimas décadas. Se primeiro prevaleciam as operações relativas a bens de equipamento, nomeadamente viaturas, a locação financeira imobiliária é cada vez mais um recurso para aquisição de imóveis, por parte de empresas e até mesmo de particulares.

A palavra "locação", presente na denominação da operação pode induzir em erro aqueles que não estejam tão familiarizados com os contornos destes contratos, pois locação, juridicamente, significa alugar ou arrendamento no caso de se tratar de bens imóveis.

Mas na prática e como dissemos no início deste texto, a locação financeira é um tipo de contrato que é utilizado pelos operadores económicos para financiar aquisições. Temos então a entidade locadora que possui um bem, que geralmente adquiriu apenas para realizar esta operação que cede o direito de gozo da coisa (bem móvel ou imóvel) mediante uma retribuição e que muitas vezes contempla a possibilidade do locatário (quem usufrui do bem) adquirir esse bem no final do contrato.

Temos então uma aquisição paga faseadamente, dado que a retribuição acordada não só contempla a remuneração acordada para se obter o direito de gozo do bem, mas também para que o valor da opção de compra no final do contrato seja por um valor inferior ao do mercado, incluindo ainda juros por esse pagamento faseado.

Foi, reconhecendo esta característica dos contratos de locação financeira, que contabilisticamente, a partir de início de 1994 (pelo Decreto-Lei n.º 420/93, de 23 de Dezembro), estes passaram a ser tratados como operações de financiamento na aquisição de bens e já não locações simples. Os bens em locação financeira passaram a figurar no activo do locatário, como se fosse este o efectivo proprietário do bem.

Com a aprovação da Directriz Contabilística n.º 25/98 reafirmou-se esta posição, estendendo-se até este tratamento contabilístico a outras operações de locação desde que assumissem características de locação financeira.

### O tratamento em imposto sobre o Rendimento - IRC e IRS

Também em termos de Imposto sobre o Rendimento se passou a considerar que os bens em regime de locação financeira integrariam o imobilizado do locatário, sendo aceites fiscalmente as amortizações praticadas sobre tais bens, independentemente dos encargos suportados mensal e anualmente com o pagamento das prestações das rendas do contrato.

Apenas relativamente à adopção dos princípios contidos na Directriz Contabilística n.º 25/98 (de extensão do âmbito deste tratamento contabilístico a outros contratos de locação) existiram algumas reticências iniciais, o que se traduziu que a Directriz só se tornasse de aplicação obrigatória, para efeitos fiscais, a partir de 1 de Janeiro de 2004.

Actualmente é pacífico que, por exemplo um imóvel adquirido em locação financeira para servir de instalação a uma dada empresa esteja contabilizado no seu imobilizado corpóreo, que sejam praticadas e fiscalmente aceites as amortizações sobre tal imóvel, e que tal aquisição seja considerada para efeitos de reinvestimento, nos termos do art. 45º do Código do IRC.

Se existir uma cessão da posição contratual nessa locação financeira, tal como sucede contabilisticamente, determina-se o apuramento de uma mais valia ou uma menos valia, tal como se efectivamente o locatário estivesse a transmitir o bem a um terceiro.

### O tratamento em imposto sobre o Valor Acrescentado - IVA

Em sede de IVA, regista-se a primeira divergência em relação ao tratamento dos contratos de locação financeira, atrás explanado.

Para efeitos deste imposto, uma locação financeira é tratada exactamente como uma locação e não como uma forma de aquisição de um bem. Se o bem objecto de locação for um imóvel então terá o mesmo tratamento de um contrato de arrendamento, podendo configurar-se como uma operação isenta de IVA nos termos do art. 9º n.º 28º do Código deste Imposto, desde que se trate de um arrendamento "paredes nuas", ou seja, não contemplando equipamentos e serviços associados.

No art. 12º n.º 4 do CIVA contempla-se a possibilidade de renúncia à isenção nas operações de loca-

ção, desde que preenchidos os requisitos do Regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de Janeiro), o que significa que, em algumas situações, nos arrendamentos e nas operações de locação financeira imobiliária pode vir a ser liquidado IVA, permitindo ao locador a dedução do IVA suportado a montante. Refira-se contudo, que a renúncia só terá vantagens para o locador se existiu liquidação de IVA a montante, ou seja, se existiu construção promovida pelo próprio locador.

Mas em IVA temos ainda outro aspecto importante e que não será facilmente apreensível através da análise das normas do Código deste imposto, o tratamento das cessões da posição contratual num contrato de locação financeira imobiliária.

A cessão de posição num contrato, seja este de locação financeira ou outro, configura-se como a transmissão de um direito. Tal operação consubstancia-se como uma prestação de serviços de acordo com o conceito residual definido no n.º 1 do art. 4º do Código do IVA, portanto é uma operação sujeita a imposto, mesmo que seja uma operação gratuita.

Uma cessão da posição contratual não reveste a mesma natureza de uma locação, por isso, é entendimento dos Serviços do IVA que não se lhe aplica a isenção prevista no citado art. 9º n.º 28º.

### Tratamento em imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT

O IMT incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.

A sujeição a IMT ocorre quanto o locador adquire o bem imóvel, sendo este enquanto adquirente que deve pagar este imposto.

O locatário não é o titular do direito de propriedade do imóvel, pelo que, pela celebração do contrato de locação financeira imobiliária, não há sujeição a este imposto. Todavia, o que frequentemente sucede na prática, é que o locador adquire o imóvel para celebrar um contrato de locação financeira sobre tal imóvel com o determinado locatário (a pedido deste), pelo que, em regra imputa o custo

com o IMT a esse locatário.

A sujeição a IMT por parte do locatário ocorre quando este exerce a opção de compra sobre o bem. Porém, quando essa aquisição se dá no final no termo da vigência do contrato de locação financeira e realizada nas condições nele estabelecidas, beneficia da isenção prevista no art. 3º do Decreto-Lei n.º 311/82, de 4 de Agosto de 1982.

Se o locatário exercer a opção de compra antes do final do contrato, provocando a liquidação antecipada deste, então deixa de existir norma que contemple qualquer isenção, ficando essa aquisição sujeita e não isenta de IMT.

Se há uma cedência de uma posição contratual num contrato de locação financeira imobiliária, também aqui não ocorre a transferência do direito de propriedade para quem adquire essa posição e por isso, não é um facto tributável em IMT.

A componente fiscal de uma decisão financeira, como é o caso da forma de financiamento de uma aquisição não deve ser ignorada, pois também influencia os custos da operação e os fluxos de tesouraria. Por isso esta exposição pretende esclarecer alguns dos aspectos mais importantes do tratamento fiscal da locação financeira imobiliária.

Aqui abordámos apenas as implicações fiscais da celebração destes contratos e a operações de cedência da posição contratual, mas manteria para analisar, como as renegociações do contrato com pagamentos de valores ao locatário, entre outras novas configurações que vão sendo dadas à locação financeira. Ficará essa análise para uma próxima oportunidade.

1 - publicada no DR, II Série, n.º 109, de 11 de Maio de 2007

2 - Com as mesmas restrições aplicáveis a outros imóveis que sejam efectivamente propriedade do sujeito passivo, nomeadamente quanto à aceitação fiscal da amortização de terrenos

3 - O artigo indicado é o que resulta da renuneração dada ao Código do IVA pelo Dec. Lei n.º 102/98, de 20 de Junho (artigo art. 9º n.º 30 do CIVA)

4 - Diploma que continua em vigor mesmo após ter sido revogado a Sisa e substituído esse imposto pelo IMT