



OTOC  
ORDEM DOS TÉCNICOS  
OFICIAIS DE CONTAS

## análise da OTOC

**ANA ALVES**

CONSULTORA DA ORDEM DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS



# Gestão de centros comerciais: prestação de serviços ou arrendamento?

Ao longo dos últimos anos tem-se observado um crescente número de espaços designados por centros comerciais, o que tem levado à necessidade de enquadramento fiscal das actividades desenvolvidas por parte das empresas gestoras destas superfícies. Neste contexto, será necessário ter em conta as seguintes definições:

**Centro comercial** - Conceção global unitária de comércio cuja configuração e organização tem como destinatários os consumidores das grandes cidades, constituído por diversas lojas (que consistem cada uma delas em estabelecimentos comerciais). É ele próprio caracterizado como estabelecimento comercial.

**Prestação de serviços** - É uma operação a título oneroso que não consiste em transmissão, aquisição ou importação de bens, e que abrange todas as actividades relacionadas com um acordo pelo qual uma pessoa se obriga a fazer mediante uma remuneração determinada ou por troca de outro serviço ou um trabalho de qualquer natureza, que dê lugar à percepção de quaisquer remunerações (honorários, prémios, participações, rendas). Este conceito resulta da definição dada pelo n.º 1 do artigo 4.º do Código do IVA.

**Locação** - É um acordo pelo qual o locador transmite ao locatário em troca de um pagamento ou série de pagamentos, o direito de usar um activo por um período de tempo acordado.

### Relação entre empresas gestoras de centros comerciais e lojistas

Num contrato de utilização de loja em centro comercial entre outras obrigações, os lojistas compromete-

tem-se a pagar uma retribuição mensal constituída por uma ou mais parcelas (fixa e variável) e participar nas despesas e encargos com o funcionamento e utilização do centro comercial, a respeitar a instalação, acabamentos, decoração e padrões de qualidade adoptados pela empresa gestora. Em contrapartida, a empresa gestora proporciona o direito à utilização das lojas nos termos definidos no contrato, e garante o bom funcionamento da superfície comercial.

Tem sido entendimento da Administração Fiscal que o arrendamento de espaços destinados ao desenvolvimento de actividades de natureza comercial e/ou industrial, é mais do que um simples arrendamento de espaço.

Considera-se que a empresa gestora do centro comercial está a facturar uma prestação de serviços na qual está incluído o arrendamento do espaço comercial (loja), sendo que serão de aplicar as regras gerais do Código do IVA.

A problemática de enquadramento dos contratos de utilização de loja em centros comerciais resulta de um conjunto de acórdãos em que se define este tipo de contratos como atípicos, pois não são considerados como contratos de arrendamento, nem de locação (ou cessão de exploração) de estabelecimento comercial, nem contratos mistos ou união de contratos.

Assim, as lojas integrantes do centro comercial são cedidas a "utilizadores", os quais têm acesso às áreas de utilização comum e direito aos serviços que devem ser prestados pela gestora. Esta obriga-se a prestar serviços de interesse comum ao centro comercial (segurança, publicidade, funcionamento, limpeza e consultoria).

Compete-lhe também a fiscalização da loja, (período de funcionamento, ramo de actividade exercida e denominação comercial), bem como a fiscalização do valor de vendas efectuadas, entre outras.

Pode-se concluir que os contratos de utilização de loja em centros comerciais, vão bastante mais além do que um simples arrendamento, envolvendo também toda a manutenção e segurança do espaço comercial onde está inserida a loja.

Ou seja, tudo o que esteja para além do conceito civilístico de locação de imóveis, nomeadamente todos os contratos que impliquem, para além da locação, a prestação de outros serviços, não poderão aproveitar da isenção de imposto, nos termos do n.º 24 da Informação Vinculativa dada pelo Despacho de 20-07-2007.

Dentro desta temática surge ainda outro tipo de relacionamento comercial:

### Relação existente entre as empresas gestoras de um centro comercial e as proprietárias ou detentoras do mesmo

Nesta relação deverá ter-se em conta a existência de um contrato de comercialização e gestão global.

Nesta situação estamos perante uma transferência onerosa da exploração de um estabelecimento comercial (centro comercial). A empresa gestora do espaço terá obrigação de prestar à empresa detentora ou proprietária, serviços administrativos, de apoio, consultoria e gestão do centro comercial.

Tem sido entendimento da Administração Fiscal que a transferência temporária e onerosa de fruição de imóvel, objecto dos contratos entre empresas detentoras

ou proprietárias e empresas gestoras de um centro comercial deverá ser qualificada como "locação de imóvel".

Deste modo, a empresa proprietária exercia uma actividade isenta de IVA nos termos do n.º 29 do artigo 9.º do Código do IVA na parte relativa à locação de imóveis.

No entanto, no que se refere ao arrendamento de espaços destinados ao desenvolvimento de actividades de natureza comercial e/ou industrial, por se tratar de uma excepção à isenção na locação de imóveis, deverá haver tributação em IVA.

O conjunto de serviços prestados pelas empresas gestoras às empresas detentoras ou proprietárias de um centro comercial e aos lojistas consiste numa actividade empresarial que se traduz num conjunto de obrigações a que ficam sujeitas.

Assim, podemos concluir que a estes dois tipos de contratos (entre empresas detentoras ou proprietárias e empresas gestoras; e as empresas gestoras e os lojistas) tendo uma natureza atípica e inominada, não se lhes aplica a isenção prevista no n.º 29 do artigo 9.º do Código do IVA referente a locações de bens imóveis por se considerar que estamos também perante um conjunto de prestações de serviços associados à locação do espaço. Antes se aplica o regime de sujeição de IVA, não ficando dele isento, sendo que haverá lugar a tributação e direito à dedução do imposto, nos termos dos artigos 19.º e 25.º do CIVA.

Pode concluir-se que os contratos de utilização de loja em centros comerciais vão bastante mais além do que um simples arrendamento, envolvendo também toda a manutenção e segurança do espaço comercial onde está inserida a loja.