

# Locação de imóveis – enquadramento em IVA e IR

FÁTIMA  
GUERRA

Consultora da  
Ordem dos  
Técnicos Oficiais de  
Contas



Nos dias de hoje verifica-se um forte crescimento no arrendamento de bens imóveis, face à conjuntura económica nacional e comunitária.

Sendo cada vez mais uma realidade transnacional, é essencial a sua definição a nível comunitário<sup>1</sup>, assim como, o seu enquadramento em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e Imposto sobre o Rendimento (IR).

A legislação nacional<sup>2</sup> define o conceito de locação de imóveis como um “contrato pelo o qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”.

As características do contrato de locação são essenciais ao enquadramento da operação económica em causa. Neste sentido, a colocação activa ou passiva do imóvel à disposição será crucial na delimitação da função económica da prestação de serviços, que prevalecerá ao seu objecto principal.

É neste âmbito que iremos distinguir as situações de arrendamento do imóvel puro e simples das outras situações em que na locação está subjacente ao locatário a obtenção de determinado valor acrescentado.

Prevê o Código de Imposto sobre o Valor Acrescentado<sup>3</sup> que a locação de bens imóveis seja considerada como uma prestação de serviços sujeita a imposto, embora possa ser dele isenta.

No que respeita à isenção na locação de imóveis, prevista no n.º 29 do Artigo 9.º do Código de IVA e de acordo com Informação Vinculativa<sup>4</sup> dos próprios serviços, destaca-se que:

• No arrendamento para fins habitacionais (independentemente da natureza do senhorio: particular ou sujeito passivo de IVA), ainda que se refira a imóveis mobiliados, beneficia sempre da isenção do art.

9.º, n.º 29, do CIVA, na medida em que não se insere em nenhuma das excepções deste preceito.

• Na locação para férias – caso estejamos perante uma prestação de serviços de alojamento do tipo hoteleiro e similares, já não fica abrangida pela isenção, estando especificamente prevista numa das suas excepções<sup>5</sup>, tributado à taxa normal (21%). Note-se que esta é uma actividade regulamentada<sup>6</sup> pelo que não será difícil fazer a distinção entre os arrendamentos que beneficiam de isenção daqueles que estão sujeitos e não isentos.

• Na locação para fins não habitacionais o conceito de “paredes nuas” assinala a limitação da isenção em sede deste imposto às situações em que a cedência do gozo do imóvel não é acompanhada de bens de equipamento, mobiliário ou utensílios. No entanto, o que distingue primordialmente a sujeição ao imposto será a aptidão produtiva do imóvel, ou seja, o fim a que se destina a locação.

Salienta-se então que a imposição no conceito de arrendamento “paredes nuas” só tem razão de ser quando se trate da locação de espaços para o exercício da actividade empresarial.

Na óptica do Imposto sobre o Rendimento – relativamente aos contratos de arrendamento que poderão ser objecto de retenção na fonte de IRC ou IRS.

Em primeiro lugar, importa esclarecer que, em sede de IRC, apenas estão sujeitos a retenção na fonte os rendimentos previstos no artigo 94.º (Retenção na fonte) do Código do IRC, enumerando os artigos 97.º e 98.º do mesmo diploma os casos em que essa retenção é dispensada.

Assim, regra geral, relativamente às prestações de serviços que constituam objecto



da actividade da empresa, não existe obrigação de retenção na fonte de IRC se a mesma tiver natureza de imposto por conta, o que sucederá se o beneficiário dos rendimentos for uma entidade residente em território português ou um não residente com estabelecimento estável no mesmo território.

Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 94.º do Código do IRC, este imposto é objecto de retenção na fonte relativamente a “ (...) rendimentos prediais, tal como são definidos para efeitos de IRS, quando o seu devedor seja sujeito passivo de IRC ou quando os mesmos constituam encargo relativo à actividade comercial, industrial ou agrícola de sujeitos passivos de IRS que devam possuir contabilidade.”

Mas exclui-se da obrigação de efectuar a retenção na fonte de IRC, quando este tenha a natureza de imposto por conta e forem obtidos por sociedades que tenham por objecto a gestão de imóveis próprios e não se encontrem sujeitas ao regime de transparência<sup>7</sup> fiscal e, bem assim, quando

obtidos por fundos de investimento imobiliários (FII)<sup>8</sup>.

Deste modo, os rendimentos prediais encontram-se sujeitos a retenção na fonte de IRC, sendo que, para efeitos da tipificação dos rendimentos como “prediais”, a mesma norma remete para o Código do IRS, neste caso, para o respectivo artigo 8.º (“Rendimentos da categoria F”), mas se a empresa tiver como objecto a “Gestão de Imóveis Próprios” beneficia de dispensa de retenção na fonte, pois aí estamos perante rendimentos decorrentes do exercício de actividade compreendida no objecto social da empresa.

Quanto à taxa de retenção a utilizar, o n.º 4 do artigo 94.º do Código do IRC remete para as taxas estabelecidas em sede de IRS, pelo que, dada a categoria de rendimentos deste Código<sup>9</sup>, a taxa será de 16,5%.

Em situação de cedência de exploração (terceiro cenário equacionado), ou seja, quando os rendimentos prediais são imputáveis a actividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, não há obrigação de efectuar a retenção na fonte<sup>10</sup>.

## Notas:

1 Alínea l) do n.º 1 do artigo 135.º da Directiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de Novembro.

2 Artigo 1022.º do Código Civil, redacção introduzida pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano

3 Alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 4.º do CIVA

4 Despacho de 24-07-2007 – Processo: L201 2006049

5 Alínea a), n.º 29, do art. 9.º do CIVA

6 DL 39/2008, de 7 de Março – regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos

7 A alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º do CIRC

8 Em conformidade com a alínea g) do n.º 1 do artigo 97.º CIRC

9 Nos termos do artigo 101.º, n.º 1, do CIRS – redacção dada pela Lei n.º 12-A/2010, de 30 de Junho

10 Artigo 101.º, n.º 4, do CIRC