



**ANA ALVES**  
CONSULTORA DA ORDEM DOS TÉCNICOS  
OFICIAIS DE CONTAS

## *Operações imobiliárias - Cedência de espaços para escritórios*

O mercado imobiliário de escritórios, face às atuais exigências da economia, tem assistido nos últimos anos ao desenvolvimento e generalização de novos conceitos de cedência de espaço para instalação de escritórios.

As entidades que se dedicam à locação de imóveis (mais propriamente ao arrendamento clássico), a par da cedência simples do espaço para a instalação de um escritório, passaram a desenvolver novos modelos contratuais em que são disponibilizados também alguns serviços relacionados com a gestão e manutenção das instalações, sendo remuneradas por um valor mensal global pela oferta conjunta dos serviços prestados.

De acordo com legislação comunitária, uma locação abrange situações em que um proprietário confere a um locatário, por um período acordado e em contrapartida de uma remuneração, o direito de ocupar um imóvel como se fosse o seu proprietário, excluindo qualquer outra pessoa do benefício desse direito.

No âmbito do Código do IVA, a locação de bens imóveis é considerada uma prestação de serviços sujeita a este imposto, no entanto, está prevista uma derrogação, que deverá ser objeto de uma interpretação estrita, que determina que a locação de bens imóveis se encontra isenta deste imposto, independentemente da natureza jurídica do negócio e do locador.

Deste modo, a Administração Fiscal, seguindo o mesmo sentido da jurisprudência comunitária, tem entendido que, num contrato de locação de um imóvel, quando a característica predominante da operação económica consistir na colocação passiva do imóvel à disposição do locatário, estará isenta de IVA. Tudo o que se encontra para além deste âmbito não deverá beneficiar desta isenção.

Assim, se num contrato de locação estiverem contempladas outras prestações de serviços indissociáveis da utilização dos espaços pelos utilizadores, nomeadamente, a disponibilização de infraestruturas de telecomunicações, serviços de manutenção, limpeza, segurança, salas de reuniões, podendo incluir outros serviços, deve ser excluída da isenção prevista.

### **Parcelas do edifício**

Estes contratos de locação caracterizam-se principalmente por uma prestação de serviços conexas com a fruição do imóvel, integrando um conjunto de obrigações para o proprietário que vão muito para além da simples cedência de utilização do espaço. Apenas os contratos de simples locação de bens imóveis (arrendamento e locação financeira) estarão isentos de IVA.

No caso de locação de "partes" do edifício (salas para reuniões, consultórios, ou andares por exemplo), esta encontra-se igualmente sujeita a imposto e dele não isenta, por não preencher as condições da isenção do Código do IVA, na medida em que não se limita à mera cedência de um espaço, completamente livre, sem quaisquer bens ou equipamentos. Importa ainda esclarecer que estamos perante um sujeito passivo que exerce uma atividade tributada, conferindo o direito à dedução do imposto suportado (com a construção ou aquisição do imóvel), considerando a sua utilização na realização de operações tributadas. Assim, sempre que uma determinada área alocada à atividade permaneça desocupada durante um ou mais anos civis completos, a não utilização do imóvel na realização de operações tributadas irá dar lugar à regularização anual de 1/20 da dedução efetuada correspondente à área desocupada, devendo constar da declaração do último período do ano a que respeita.

A Autoridade Tributária pronunciou-se recentemente com a emissão de informações vinculativas, considerando para esta situação a existência de uma prestação de serviços que não pode ser dissociada da simples cedência do imóvel, defendendo deste modo a sua sujeição a IVA.

Podemos assim concluir que estamos perante uma prestação de serviços sempre que este tipo de contrato de locação envolva além da cedência do espaço outras prestações de serviço associadas ao imóvel. Nestas circunstâncias, nos termos do Código do IVA, este contrato está sujeito à liquidação de imposto, e será tributado à taxa normal, não se aplicando aqui a isenção referida.