

ISENÇÃO DE IVA NOS ARRENDAMENTOS COM EQUIPAMENTOS INCLUÍDOS

A locação de um imóvel, ainda que acompanhada de móveis e equipamentos, poderá beneficiar de isenção de IVA.

De acordo com o novo entendimento da AT, a isenção de IVA não se limita ao arrendamento “paredes nuas”.

A Autoridade Tributária (AT) divulgou um novo entendimento segundo o qual o arrendamento de imóveis para fins não habitacionais de um espaço poderá ficar isento de IVA ainda que inclua máquinas ou outros equipamentos.

Até aqui a AT considerava que apenas o arrendamento de um imóvel “paredes nuas” - isto é, sem quaisquer máquinas ou outros equipamentos - poderia beneficiar da isenção de IVA.

O caso sobre o qual a AT se pronunciou referia-se a uma locação de um armazém comercial que incluía escritórios, sistema de ar comprimido, tubagens, compressores, equipamentos de ar condicionado e pontes rolantes. A locação não incluía quaisquer prestações de serviços, como manutenção, supervisão, gestão ou segurança. Os fornecimentos de água, eletricidade, gás, telefone, internet e outras despesas inerentes ao uso exclusivo do imóvel, bem como os seguros relacionados com a atividade, eram suportados pela arrendatária.

Em contrapartida da disponibilização do armazém, o senhorio auferia uma única renda, não havendo separação entre a locação do espaço e a locação dos equipamentos.

A AT entende agora que a locação dos equipamentos não constitui para o arrendatário um fim em si mesmo, mas um meio para beneficiar de melhores condições do serviço principal. Por esta razão, ainda que estejamos perante duas prestações - sendo a locação do espaço a prestação principal e a locação dos equipamentos a prestação acessória - existe uma única operação económica indivisível, cuja divisão seria artificial.

Assim, a AT concluiu que a operação configura uma colocação passiva de um imóvel e respetivos equipamentos à disposição do locatário, por um tempo determinado, não gerando qualquer valor acrescentado significativo, pelo que beneficia da isenção de IVA prevista na alínea 29) do artigo 9.º do Código do IVA.

De acordo com este novo entendimento, o facto de o imóvel locado ter móveis e equipamentos não será suficiente para afastar a isenção de IVA, devendo analisar-se antes se esses móveis ou equipamento acrescentam valor ao espaço e ainda se a locação é ou não acompanhada de outro tipo de prestações de serviços, tais como serviços de limpeza, água, luz, internet e comunicações.

Esta interpretação introduz alguma flexibilidade na aplicação da isenção de IVA nos arrendamentos. No entanto, apenas uma análise das circunstâncias poderá determinar se a isenção será aplicável no caso concreto.

© MACEDO VITORINO

CONTACTOS

ANDRÉ VASQUES DIAS

ADIAS@MACEDOVITORINO.COM

JOÃO COMENDA ANTÓNIO

JCOMENDA@MACEDOVITORINO.COM

Esta informação é de carácter genérico e não constitui aconselhamento profissional.