

## Enquadramento fiscal do contrato de locação financeira imobiliária

Por **Abílio Marques**

**O contrato de locação financeira é assistido pelo princípio de neutralidade fiscal, o que ajuda a explicar algumas das soluções encontradas pelo legislador para diversas operações. Este trabalho aborda o tratamento que é dado à celebração do contrato, à opção de compra, à cedência da posição contratual do locatário, à aquisição do imóvel antes do fim do contrato, à sua rescisão e à não opção de compra no final.**



Abílio Marques  
Consultor fiscal

O regime jurídico do contrato de locação financeira vem consagrado no DL n.º 149/95, de 24 de Junho, sucessivamente actualizado pelos DL n.ºs 265/97, de 2/10 e 285/2001, de 3 de Novembro e, mais recentemente, pelo DL 30/2008, de 25 de Fevereiro. De acordo com o seu artigo 1.º, o contrato de locação financeira ou de *leasing* «(...) é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação desta, e que o locatário poderá comprar, decorrido o período acordado, por um preço nele determinado ou determinável mediante simples aplicação dos critérios nele fixados.» Em termos fiscais, este contrato é assistido por um princípio de neutralidade fiscal, segundo o qual quem adquire através dum contrato de locação financeira não deve, fiscalmente, ficar mais onerado que aquele que adquire directamente. A existência deste princípio ajuda a explicar algumas das soluções encontradas pelo legislador no tratamento de diversas operações que poderão ocorrer na vigência do contrato. Vamos, então, abordar o tratamento que é dado à celebração do próprio contrato, à opção de compra por parte do locatário do imóvel no final do contrato, à cedência da posição contratual do locatário, à aquisição do imóvel antes do final do contrato, à sua rescisão e à não opção de compra no final do contrato.

### Celebração do contrato

**No âmbito do IMT** – As locadoras, por norma, não dispõem de qualquer parque imobiliário

para locar os imóveis aos seus clientes. Por isso, adquirem-nos a quem os tenha ou construa para esse efeito, por indicação dos locatários, para de seguida os locar a estes.

Esta aquisição está sujeita a IMT nos termos gerais, sendo a base para a liquidação constituída pelo preço acordado ou pelo VPT (valor patrimonial tributário) dos imóveis, consoante o que for maior, nos termos da regra geral constante do n.º 1 e da alínea a) do n.º 5 do artigo 12.º do CIMT.

O valor deste IMT será repercutido ao locatário, incluído no valor das rendas que vierem a ser pagas.

**No âmbito do IVA** – Porque se trata duma aquisição de bens imóveis, esta beneficia da isenção constante do n.º 31 do artigo 9.º do CIVA. Sendo esta isenção simples, esta impediu que o proprietário tivesse deduzido o IVA da construção. Por isso, tê-lo-á incorporado no preço de forma não expressa.

Porém, por indicação do locatário, o vendedor e a locadora, poderão renunciar à isenção do IVA, nos termos do DL 21/2007, de 29 de Janeiro, desde que reunidas as condições impostas, designadamente, pelos artigos 2.º e 3.º do mesmo Decreto. Nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 11.º, haverá lugar à inversão do sujeito passivo, devendo constar da escritura a indicação de «IVA devido pelo adquirente». O IVA suportado na construção ou na aquisição só poderá ser recuperado após a efectivação da escritura de aquisição pela locadora.

Não obstante, no caso de renúncia, haver lugar a tributação em IVA, continuará a haver tributação em IMT, passando a base de incidência deste a ser constituída pelo valor do VPT (valor patrimonial tributário), ou pelo valor do acto ou contrato, incluindo o IVA, consoante o que for maior.

Para que não se quebre a cadeia de deduções, no contrato de locação, a locadora, com a concordân-

cia do locatário, deverá também renunciar à isenção que lhe é conferida pelo n.º 30 do artigo 9.º do CIVA, passando a debitar IVA no valor das rendas.

**No imposto do selo** – O contrato de *leasing*, enquanto negócio jurídico ou operação, não está sujeito a imposto do selo referido na verba 17.ª da Tabela Geral. O legislador não pretendeu tributá-lo, pois considerou que o *leasing* não é propriamente um meio de financiamento (Circular 15/2000, de 5 de Julho). Não estando sujeito ao selo da operação, estará sujeito ao selo do documento que o titule.

Esta será uma vantagem da aquisição através dum contrato de locação financeira (*leasing*), em relação a uma aquisição com recurso ao crédito bancário.

**Na contabilidade e no IRC** – Em nome do princípio da substância sobre a forma, este contrato de locação financeira será contabilizado como se de uma verdadeira aquisição do imóvel se tratasse. Também para efeitos do cálculo das reintegrações e do valor do reinvestimento, nos termos do artigo 45.º do CIRC, este contrato será considerado como se se tratasse dum verdadeiro contrato de aquisição.

### Opção de compra no final do contrato

**No IMT** – Esta transmissão, embora sujeita a IMT, acaba por ficar isenta nos termos do artigo 3.º do DL n.º 311/82, de 4/08 que se mantém em vigor nos termos do n.º 6 do artigo 4.º (DL n.º 287/2003, de 12 de Novembro).

Trata-se duma isenção automática, que não carece de qualquer reconhecimento por parte da administração fiscal, bastando a sua invocação e prova perante o notário que celebrar a respectiva escritura. Bem se compreende esta isenção, para «(...) assegurar um adequado grau de neutralidade fiscal» (preâmbulo do referido Decreto-Lei).

**No IVA** – Não obstante, como se viu, esta transmissão beneficiar da isenção de IMT, nos termos do artigo 3.º do DL 311/82, já referido, beneficiará também da isenção de IVA, nos termos do n.º 31 do artigo 9.º do CIVA, isenção esta a que poderão renunciar se reunirem os requisitos do DL 21/2007.

### Cedência da posição contratual do locatário

**IMT** – A cedência de posição contratual do locatário, não está sujeita a IMT, porque ela não

opera a transmissão do direito real de propriedade do cedente para o cessionário. A propriedade do imóvel está na titularidade da locadora e lá continuará após a cedência da posição, até que o cessionário venha a optar pela aquisição do direito de propriedade do imóvel.

**IVA** – Tratando-se da transmissão dum direito de natureza obrigacional, nos termos do n.º 1 do artigo 4.º do CIVA, esta transmissão é havida como uma prestação de serviços, a qual será tributada em IVA se for efectuada por um sujeito passivo no âmbito da sua actividade económica (n.º 1 do artigo 1.º do CIVA).

Este IVA será dedutível na totalidade se o adquirente for um sujeito passivo total, ou na medida do seu direito se for um sujeito passivo misto.

Porque o que se tributa não é a transmissão do bem, mas sim uma prestação de serviços que não consta de qualquer lista anexa ao código, a taxa a aplicar é a normal que, actualmente, é de 20 por cento.

Esta taxa incidirá sobre o valor da contraprestação, composta pelo valor recebido pelo cedente e pelo somatório das rendas ainda não pagas de que este se desonera.

**IRC** – Com a cedência da posição contratual, o locatário transmite, através dum negócio entre vivos, um direito de natureza obrigacional que constitui para si um elemento do activo imobilizado. Por isso, terá que apurar mais ou menos-valias, as quais concorrerão para a formação do lucro tributável.

### Aquisição do imóvel antes do final do contrato

A partir da entrada em vigor das alterações efectuadas pelo Decreto-Lei 285/2001, de 3 de Novembro, ao regime jurídico dos contratos de locação financeira, criado pelo Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho, deixou de ser obrigatória a duração mínima de sete anos nos contratos que tenham por objecto bens imobiliários, ficando as partes contratantes com a liberdade de estipularem os prazos de duração do contrato que entenderem.

Do nosso ponto de vista, esta liberdade contratual aplica-se aos contratos novos e permitirá que, havendo acordo, possam ser renegociados, sem preocupação de prazos mínimos, os anteriores àquela data.

Ora, como vimos, a aquisição dos imóveis no final do contrato está isenta de IMT, nos termos do artigo 3.º

do DL n.º 311/82, de 4 de Agosto. Este artigo 3.º só impõe que a opção de compra seja feita no final do contrato, mas não diz que esse “final” tenha que ser o inicialmente acordado ou o resultante da renegociação. Na ausência de menção expressa na Lei, teremos que concluir que poderá ser um final ou outro. Porém, se a opção de compra for efectuada antes do final do contrato, não se lhe aplicará qualquer isenção de IMT por falta de apoio legal para que isso se verifique.

De notar que o novo acordo que estipule a antecipação de rendas e, por consequência, a aproximação do final do contrato, não terá, por si só, consequências fiscais.

## Rescisão

**IMT** – Com a rescisão do contrato, por parte do locatário, o imóvel que ainda era propriedade da locadora, lá se mantém. Por isso, não havendo transmissão do direito de propriedade, não haverá lugar a tributação em IMT.

**IVA** – Aqui não se trata de ceder a posição, mas sim de anular o contrato, pelo que não haverá lugar a tributação em IVA, salvo se o locatário receber qualquer importância para anuir a essa rescisão, caso em que, sendo sujeito passivo, esta rescisão será considerada uma prestação de serviços, incidindo o IVA sobre o valor dessa contraprestação recebida.

**IRC** – Uma vez que o imóvel já figurava na contabilidade como sendo um bem da empresa, haverá que proceder ao seu abate em moldes semelhantes aos que se operam para apurar mais-valias. Porém, o valor encontrado, quer seja positivo ou negativo, não concorrerá para a formação do lucro tributável em IRC pelo que, estando a influenciar os resultados, terão que ser anulados os seus efeitos no quadro 07 da declaração modelo 22 do IRC.

Sendo recebida qualquer importância para e por motivo da rescisão, esta será contabilizada como proveito extraordinário, concorrendo para a formação do lucro tributável.

## Não opção de compra no final do contrato

Esta operação terá um tratamento fiscal e contabilístico em tudo semelhante à rescisão, já que também são semelhantes os seus efeitos.

## O *leaseback*

Trata-se dum contrato de locação financeira com a particularidade de a locadora comprar o bem à empresa que passará a ser a sua locatária.

**No âmbito do IMT** – Esta aquisição está sujeita a IMT nos termos gerais, sendo a base para a liquidação constituída pelo preço acordado ou pelo VPT dos imóveis, consoante o que for maior, nos termos da regra geral constante do n.º 1 e da alínea a) do n.º 5 do artigo 12.º do CIMT.

Também, neste caso, o valor deste IMT será repercutido ao locatário, incluído no valor das rendas que vierem a ser pagas.

**No âmbito do IVA** – Porque se trata duma transmissão de bens imóveis, esta beneficia da isenção constante do n.º 31 do artigo 9.º do CIVA. Porque se trata duma isenção simples, esta impediu que o proprietário tivesse deduzido o IVA da construção. Por isso, tê-lo-á incorporado no preço de forma não expressa.

Porém, o vendedor e futuro locatário, e a locadora, poderão renunciar à isenção do IVA, nos termos do DL 21/2007, de 29 de Janeiro, desde que reunidas as condições impostas, designadamente, pelos artigos 2.º e 3.º do mesmo Decreto. Porque a renúncia só se poderá dar no primeiro arrendamento ou na primeira transmissão, após a construção, ou no período de regularização, torna-se mais improvável que, no *leaseback*, se reúnam as condições para essa renúncia.

Não obstante haver lugar a tributação em IVA, continuará a haver tributação em IMT, passando a base de incidência deste a ser constituída pelo valor do VPT (valor patrimonial tributário), ou pelo valor do acto ou contrato, incluindo o IVA, consoante o que for maior.

**No imposto do selo** – Também o *leaseback* não está sujeito a imposto do selo referido na verba 17.ª da Tabela Geral. O legislador não pretendeu tributá-lo, pois considerou que, para este efeito, o *leasing* não é propriamente um meio de financiamento (Circular 15/2000, de 5 de Julho).

**Na contabilidade e no IRC** – Desde que observados os requisitos exigidos pelo artigo 25.º do CIRC, fica assegurada a neutralidade fiscal, não sendo, por virtude desta transmissão, apuradas quaisquer mais-valias.

Porque o imóvel já se encontraria contabilizado no imobilizado e, após este contrato de locação, em nome do princípio da substância sobre a forma, lá deverá continuar, pensamos que não se justificará qualquer contabilização que vá para além da relevação do próprio financiamento.

Caso se opte pela contabilização da venda e da reaquisição, não poderá deixar de ser respeitado o artigo 25.º do CIRC, para que não seja posta em causa a neutralidade fiscal. ■

(Texto recebido pela CTOC em Julho de 2008)