



## Arrendamento não habitacional – Isenção de IVA

A Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) publicou recentemente uma **Informação Vinculativa** relativa à **isenção de IVA** aplicável a **arrendamento** de imóvel com equipamentos variados para **fins não habitacionais**, esclarecendo que considera tal arrendamento isento de IVA, se e apenas quando os equipamentos não puderem ser dissociados do arrendamento e tiverem um carácter meramente acessório em relação àquele.

Um contribuinte que pretendia arrendar um imóvel para fins não habitacionais constituído, entre outras partes, por escritórios, e equipado com sistema de ar comprimido, tubagens, compressores, equipamentos de ar condicionado e pontes rolantes, solicitou uma informação vinculativa à AT sobre a aplicação da isenção de IVA.

A resposta da AT surpreendeu, pois veio inverter a interpretação anteriormente veiculada de que o arrendamento de imóveis com equipamentos era um contrato atípico para efeitos tributários e, logo, sujeito e não isento de IVA.

Dito de outra forma, a posição da AT era de que apenas o arrendamento de “paredes nuas” se encontrava isento de IVA.

**Esta nova posição da AT vem isentar de IVA a locação de imóveis, mesmo acompanhada da locação de máquinas e outros equipamentos de instalação fixa, (apenas) quando aqueles não poderem ser dissociados da cedência do próprio imóvel.**

Seguindo a jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia, vem aplicar um conceito de **acessoriedade** da locação dos equipamentos relativamente ao arrendamento do imóvel.

Em termos simplificados, o aluguer isolado dos equipamentos seria sujeito a IVA. No entanto, estando integrado no imóvel, torna-se acessório e segue o regime de tributação do arrendamento principal, ou seja, aplica-se a isenção a toda a operação.

Nos termos da referida Informação Vinculativa, para beneficiar da isenção, a locação deve traduzir-se na mera colocação passiva do imóvel à disposição dos locatários, não podendo ser acompanhada de quaisquer prestações de serviços que retirem à locação o carácter de preponderância na operação.

## **PARA ALGUMAS OPERAÇÕES, ESTA ISENÇÃO DE IVA PODE OBRIGAR A REVER A ESTRUTURAÇÃO DO NEGÓCIO**

Perante a impossibilidade de liquidar IVA no arrendamento, alguns proprietários poderão ver-se impedidos de recuperar o IVA suportado na construção ou reabilitação dos imóveis.

Hotéis, ginásios e cessão de espaços em escritórios são alguns negócios que foram desenhados com o pressuposto de que o arrendamento era sujeito a IVA e não isento.

## **RENÚNCIA À ISENÇÃO DE IVA**

Nalguns casos, a solução poderá passar pela renúncia à isenção do IVA.

No entanto, a renúncia à isenção de IVA nas operações imobiliárias está sujeita a regras próprias e a limitações que impõem o estudo prévio de tal possibilidade.

Tal será, por exemplo, o caso de o valor da renda anual ser inferior a 25 avos do valor de aquisição ou construção do imóvel.



[Bruno Botelho Antunes](#)