

Self-Storage - Uma lança em África no dia de Cupido!



No passado dia 14 de fevereiro, no âmbito do processo 27470, a Direção dos Serviços do IVA publicou a sua posição, relativamente ao enquadramento aplicável à cedência de utilização de unidades de armazenagem, vulgarmente designadas de “*Self Storage*”.

Neste âmbito importa notar que, nos termos do artigo 9.º, alínea 29) do Código do IVA, regra geral, a locação de bens imóveis encontra-se isenta de imposto. No entanto, encontram-se igualmente previstas, naquele artigo, algumas exceções à referida regra.

No entanto, por forma a que se possa aplicar a isenção, importa, antes de mais, entender o conceito de locação. No entanto, não se encontra prevista na Diretiva IVA, nem no Regulamento de Execução, a definição de locação e não foi conferida competência aos Estados Membros para fixar esse conceito.

Consequentemente, quem trabalha nestas matérias, socorre-se da jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE), por forma procurar alguma orientação sobre este tema.

Neste âmbito o TJUE entende que estamos perante uma locação de bens imóveis quando se verificam os seguintes pressupostos essenciais: (i) o proprietário do imóvel cede a uma pessoa (locatário), (ii) o direito de ocupar este imóvel, dele excluindo as outras pessoas, (iii) por um determinado prazo, (iv) em contrapartida de uma renda.

A locação deve, assim, traduzir-se na colocação passiva do imóvel à disposição do locatário, estando ligada ao decurso do tempo e não gerando qualquer valor acrescentado significativo, não sendo acompanhada de quaisquer prestações de serviços que retirem à locação o carácter de preponderância na operação em causa.

Nesta senda a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) tem vindo a considerar que:

- a colocação passiva do imóvel à disposição do cliente deve estar ligada ao mero decurso do tempo e não deve gerar valor acrescentado significativo;

- a isenção da locação do imóvel não é afastada no caso de a mesma ser precedida de obras de construção com vista à adaptação às necessidades da arrendatária (construção “*feita à medida*”), e que antecedem a locação; estas consubstanciam, quanto muito, prestações acessórias em relação à operação principal (locação), dado que não constituem para a clientela um fim em si mesmo, mas um meio de beneficiar do serviço principal do prestador em melhores condições, pelo que têm o mesmo tratamento fiscal que a prestação principal;

- a locação de máquinas e outros equipamentos de instalação fixa está excluída da isenção, porém, se aqueles não puderem ser dissociados da cedência dos referidos bens imóveis, antes fazendo parte integrante da mesma, considera-se que estamos perante uma prestação única na qual a colocação à disposição dos bens imóveis é a prestação principal, beneficiando de isenção de imposto;

- a colocação passiva do imóvel à disposição do cliente deve ser a operação preponderante em relação às prestações de serviços que lhe estão associadas e que dela não podem ser dissociadas; se puderem ser dissociadas, o tratamento fiscal é efetuado autonomamente;

- as prestações de serviços de supervisão, de gestão e/ou de manutenção constantes retiram, em regra, o carácter preponderante à locação, e podem, até, descaracterizar a operação como locação por falta de verificação de um dos pressupostos essenciais.



No caso que foi publicado, estamos perante a cedência de utilização dos espaços de armazenagem, com vários serviços associados, designadamente monitorização, CCTV 24 horas por dia, sete dias por semana, e sistemas de proteção avançados contra roubo e incêndio, incluindo um seguro "multirrisco empresarial", tendo como contrapartida uma renda mensal única.

Os serviços de armazenagem prestados não se reconduzem a meros serviços de arrendamento ou locação, mas sim, a serviços de armazenagem acompanhados de outras prestações de serviços, como sejam a vigilância permanente e contínua dos espaços, e sistemas de proteção avançada contra o roubo e incêndio, prestações estas que geram um valor acrescentado bastante significativo e, diríamos, determinante, para o potencial cliente.

Efetivamente, estas duas prestações de serviços assumem particular relevância na prestação de serviços efetuada, sendo totalmente distinto ceder unicamente espaços de armazenamento sem quaisquer outros serviços associados, ou ceder esses mesmos espaços com vigilância permanente e contínua dos espaços e com proteção avançada contra o roubo e incêndio.

Por outro lado, estes serviços implicam uma conduta bastante ativa por parte do "locador", que não se coaduna com a conduta meramente passiva característica da figura da locação.

Consequentemente, a AT veio entender que os serviços que são prestados, tendo como contrapartida uma renda mensal única, não configuram uma colocação passiva de espaços de armazenagem, por um tempo determinado, gerando um valor acrescentado bastante significativo. Neste âmbito, não poderão beneficiar da isenção prevista na alínea 29) do artigo 9.º do Código do IVA, devendo a prestação de serviços ser sujeita a imposto, nos termos gerais, à taxa de 23%.

Para mais informações, contactar:



Gonçalo Cid

Partner

goncalo.cid@pt.Andersen.com



Catarina Matos

Director

catarina.matos@pt.Andersen.com