

LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA (LEASING)

CESSAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COM INDEMNIZAÇÃO A RECEBER PELO LOCATÁRIO E SUBSEQUENTE LOCAÇÃO A TERCEIRO PELA LOCA- DORA FINANCEIRA

14 de outubro de 2022

A presente informação destina-se a uma distribuição genérica a Clientes e colegas. Como tal, a informação aqui contida é fornecida de forma geral e abstrata. Não poderá ser utilizada para a tomada de decisões, sendo para tal necessário obter o aconselhamento legal profissional para qualquer caso específico.

O conteúdo desta informação não poderá ser reproduzido, no todo ou em parte, sem o expreso consentimento do seu autor.

Se necessitar de informação adicional sobre este tópico, por favor, contacte-nos em geral@barv.pt.

- Na **locação financeira imobiliária**, a Locadora financeira poderá promover a **rescisão do contrato**; no entanto, se o fizer, terá de **indemnizar o Locatário**.
- **Enquadramos sinteticamente os impactos fiscais da cessação do contrato de locação financeira com indemnização a receber pelo Locatário** e da subsequente locação pela Locadora financeira.

CESSAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA COM INDEMNIZAÇÃO A RECEBER PELO LOCATÁRIO

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLETIVAS

Tendo presente que o imóvel em leasing integrou o ativo imobilizado da empresa, no início do contrato de locação financeira, a rescisão do contrato terá efeitos contabilísticos e fiscais:

i. por um lado, a empresa deverá desreconhecer o imóvel do ativo fixo tangível, o que poderá gerar mais-valias ou menos-valias;



ii. por outro lado, a indemnização a receber pelo Locatário concorrerá para a formação do lucro tributável.

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

A indemnização a receber pelo Locatário, no entendimento do Tribunal de Justiça da União Europeia, deverá ser abrangida pelo mesmo regime em que se enquadravam as rendas pagas.

Com efeito, sendo aplicável a isenção de IVA ao contrato de locação financeira e não tendo sido exercida a renúncia de isenção de IVA, a indemnização a receber pelo Locatário ficará isenta deste imposto, como também o ficaram antes as rendas pagas ao abrigo desse contrato.

Não sendo aplicável a referida isenção, a indemnização implicará a liquidação de IVA.



IMPOSTO DE SELO

Atendendo a que a propriedade do imóvel passou para a esfera jurídica do Locador no início da locação, com a rescisão do contrato não haverá qualquer transmissão de propriedade, pelo que, não há lugar a pagamento de IS.



IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

De igual modo, em sede de IMT, a cessação do contrato de locação não é tributada por não ocorrer uma transmissão de propriedade definida pelo Código como facto tributário.

SUBSEQUENTE LOCAÇÃO A TERCEIRO PELA LOCADORA FINANCEIRA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLETIVAS

Em sede de IRC, a única operação a ser efetuada é a integração do bem no

ativo imobilizado da empresa que toma o bem de locação.

Pelo que, esta a integração do bem no ativo terá o mesmo efeito de outra aquisição onerosa.

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Algumas das normas que regulam a locação de imóveis são aplicáveis ao contrato de leasing, nomeadamente, as relativas à eventual isenção de IVA.

Sendo aplicável a um caso concreto a isenção de IVA (*ou seja, quando a parte preponderante da locação não corresponder à utilização de equipamentos e outros serviços associados, mas à mera locação do imóvel*) e não tendo sido exercida a renúncia à isenção de IVA, não há lugar à liquidação de IVA na locação pelo terceiro.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

A rescisão do contrato com o locatário originário e a subsequente locação a

terceiro não implicará a liquidação de IMT pela Locadora Financeira, que, assim, não terá de a repercutir no terceiro locatário.

Nesta locação financeira, o terceiro locatário não irá, portanto, suportar o encargo económico relativo ao IMT.

IMPOSTO DE SELO

Esta “segunda” locação conta com o benefício de o Locador, à data do novo contrato de locação, já ser o proprietário do bem.



O que significa que, à semelhança do que sucede com o IMT, o terceiro locatário não irá suportar os encargos económicos do IS relativo à aquisição do bem pela Locatária Financeira.