

## Sobre o Enquadramento Fiscal das Operações de Locação e Locação Financeira



João Coutinho  
Fiscalista

jcoutinho@salcaldeira.com

**E**mbara os termos de locação (“lease”) e locação financeira (“financial lease”) sejam hoje de uso corrente no mundo dos negócios, a diferença entre a simples locação (“operational lease”) e a locação financeira, designadamente no respeitante ao seu distinto enquadramento fiscal, nem sempre é ainda devidamente apreendida, desde logo pela relativa novidade das operações de locação financeira no País.

Contribuir para um melhor esclarecimento dos dois conceitos (simples locação e locação financeira) e suas distintas implicações fiscais (nomeadamente em sede

de tributação do rendimento) é, pois, o propósito deste apontamento.

Para tal, importa começar por recordar que o contrato de locação se encontra regulado nos artigos 1022 e seguintes do Código Civil em vigor, sendo definido como “contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”, e sendo ainda que “a locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, e aluguer quando incide sobre coisa móvel”.

Em tal contrato (dito de locação, simples locação ou “leasing” operacional) há duas partes bem distintas, o locador (habitualmente o proprietário) que cede o uso do bem, e o locatário, sendo o valor estipulado da renda ou aluguer sempre um custo ou encargo deste último e um proveito do primeiro, como tal fiscalmente reconhecidos, e continuando as amortizações do bem a efectuar-se na esfera do locador.

Os mesmos efeitos fiscais já não decorrem no caso da locação financeira, como adiante, em maior detalhe, se examinará.

Antes convém começar por recordar que o contrato de “locação financeira” só veio a ser regulado no País em 1994, com a publicação do Decreto nº 45/94, de 12 de Outubro, que aprovou o designado “Regulamento do contrato de locação financeira (leasing)”.

São distinções importantes a reter, comparativamente ao caso da simples locação:

a) o facto de, na locação financeira, haver sempre subjacente uma terceira parte (o vendedor ou construtor da coisa a adquirir em regime de locação financeira), distinta da pessoa do locador;

b) que apenas às sociedades de locação financeira, ou outras entidades financeiras autorizadas a exercer essa actividade no País, é permitido celebrar, na qualidade de locador, qualquer contrato de locação financeira.

Em matéria de relevação contabilística e produção de efeitos fiscais, vigoraram inicialmente as normas estabelecidas pelo Decreto nº 47/94, igualmente de 12 de Outubro, que basicamente determinava a aplicação às operações de locação financeira de regras semelhantes às aplicáveis no caso da simples locação ou “leasing” operacional. Nesta conformidade:

a) seriam encargo e custo fiscal do locatário, e consequentemente proveito do locador, as rendas pagas pela locação;

b) as amortizações dos mesmos bens ocorreriam, em regra, na esfera do locador, até à data da transferência formal da propriedade para o locatário, no termo do contrato.

Porque pouco prático na esfera do locador (o qual embora podendo figurar legalmente como proprietário, não entra nunca na efectiva posse dos bens locados), e violando também o princípio da prevalência da substância sobre a forma no tratamento contabilístico e fiscal das operações de locação financeira, este modo de procedimento viria a ser alterado ainda na

vigência do antigo Código dos Impostos sobre o Rendimento, com a publicação do Decreto 60/99, de 21 de Setembro, diploma que veio determinar:

a) a não aceitação como custo ou perda do locatário, para efeitos fiscais, da parte da renda destinada a amortização da dívida contraída com a celebração do contrato de locação financeira;

b) relativamente à amortização dos bens locados, que a mesma passasse a fazer-se, desde o início, na esfera do locatário. São estas as regras que vigoram até hoje, na vigência já do actual Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas, cujo Código expressamente determina no respectivo artigo 23, alínea b), a não dedutibilidade, em relação ao locatário, das rendas de locação financeira, “na parte da renda destinada a amortização financeira.”

Nesta conformidade:

a) com a celebração do contrato de locação financeira e entrega dos bens locados, estes passam a integrar de imediato o activo do locatário, antes mesmo da transferência formal da propriedade (a qual normalmente só ocorre no termo do contrato, com o exercício formal da respectiva opção de compra);

b) esta contabilização dos bens locados tem lugar por contrapartida, sempre na esfera do locatário, do registo da correspondente responsabilidade (importância financiada) no respectivo passivo;

c) são custo fiscal do mesmo locatário as amortizações do bem locado, e a componente da renda representativa do juro do

**“Com a celebração do contrato de locação financeira e subsequente entrega dos bens locados, estes passam a integrar de imediato o activo do locatário, antes mesmo da transferência formal da propriedade (a qual normalmente só ocorre no termo do contrato, com o exercício formal da respectiva opção de compra)”**

financiamento;

d) quanto ao remanescente da renda, a mesma não constitui quer encargo contabilístico quer custo fiscal, sendo mera despesa destinada à amortização da respectiva dívida perante o locador.

Em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado, é igualmente diferente o enquadramento fiscal das duas operações (locação simples ou “leasing” operacional e locação financeira), observando-se que:

no caso da locação simples, a renda ou o aluguer estipulado é sempre passível de IVA salvo quando, tratando-se de bens imóveis, a operação se enquadre nalgum dos casos de isenção previstos no nº 5 do artigo 9 do respectivo Código;

já tratando-se de locação financeira, as rendas praticadas aproveitam sempre da isenção prevista, no nº 4 do mesmo artigo 9, para as operações bancárias e financeiras.

**Dois notas finais:**

a) a primeira, um pouco como TPC para o leitor interessado, como enquadrar à luz dos conceitos acima as designadas operações de ALD – Aluguer de Longa Duração, as quais – em obediência ao princípio da prevalência da substância perante a forma – parecem configurar a natureza do “leasing” financeiro, quando praticadas (na qualidade de locador) por entidade que não seja uma sociedade de locação financeira?

b) A segunda, como mera nota de curiosidade, para aludir a um terceiro tipo de “leasing”, até aqui muito provavelmente sem precedente no País. Trata-se do designado “leaseback”, operação pela qual determinada entidade (carecendo de realizar liquidez) vende a outra uma parte dos bens que integram o seu activo, mas assegurando que continua a usar os mesmos bens em regime de locação.