

MEMORANDO

Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis aplicado à Locação Financeira Imobiliária Outubro de 2018

A Locação Financeira Imobiliária (Leasing) é um instrumento de financiamento especializado em que, na Conservatória do Registo Predial, a propriedade jurídica do imóvel fica registada em nome da instituição financeira (Locadora) e a propriedade económica fica registada em nome do cliente (Locatário).

Ao contrário do tradicional crédito bancário, os imóveis financiados através deste produto são registados como propriedade das Locadoras até ao final do contrato, atingindo as dezenas de milhares de imóveis.

O facto do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI) incidir sobre o conjunto do património leva a que as Locadoras tenham de pagar um imposto (AIMI) sobre situações que não existiriam se os clientes tivessem optado por outras formas de financiamento, causando uma situação de iniquidade na tributação do mesmo facto fiscal.

A título de exemplo, analise-se a seguinte situação: se um cliente decidir adquirir um imóvel com o valor patrimonial de 100 mil euros directamente ou com recurso ao tradicional crédito bancário não há lugar ao pagamento de AIMI. No entanto, se o mesmo cliente optar por financiar a mesma aquisição com recurso ao Leasing Imobiliário esta operação já vai ficar sujeita ao pagamento do adicional ao imposto.

Forma de Financiamento	Propriedade económica	AIMI
Capital próprio	Total	Não
Crédito bancário	Total	Não
Locação financeira	Total	Sim

Assim, e com o objectivo de preservar a neutralidade fiscal das formas de financiamento imobiliário e evitar distorções de mercado, existem duas situações que urge corrigir.

1) Imóveis na vigência de um contrato de locação financeira

Embora o Locador seja ao nível registal e tributário o proprietário jurídico, por via da celebração de um contrato de Locação Financeira o imóvel locado é colocado à disposição do Locatário, integrando o respectivo balanço como Activo Fixo Tangível (caso se trate de

uma empresa) dado que este é o seu proprietário económico, à semelhança do que sucede com outros imóveis registados em sua propriedade.

Por isso mesmo, no âmbito da Locação Financeira, todos os encargos relacionados com o imóvel locado, nomeadamente os impostos, são da responsabilidade do Locatário que, como acima foi referido, é o seu proprietário económico.

Como o AIMI incide sobre o conjunto do património, grande parte dos imóveis locados às PME e a particulares passaram a estar sujeitos ao imposto, o que não sucederia se os Locatários fossem considerados individualmente por, no conjunto, deterem imóveis com valor inferior ao mínimo para tributação (€ 600 000).

Acontece que a nova redacção proposta para o AIMI, nomeadamente a alteração ao Artigo 135-B, não só não corrige a injustiça fiscal existente, para a qual a ALF alertou no momento da respectiva criação, como cria uma tributação desajustada face ao facto que o Adicional pretende tributar.

Importa recordar que, nos casos em que os contratos decorrem com normalidade, as empresas de locação não têm qualquer direito sobre os imóveis, dado que todas as opções sobre o mesmo pertencem aos locatários.

Assim, a Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting (ALF) propõe que, nos casos em que se verifique incidência, o AIMI seja suportado directamente pelos proprietários económicos dos imóveis, ou seja pelos Locatários, cuja identificação se encontra registada na Conservatória do Registo Predial.

2) Imóveis registados como “Activos não correntes detidos para venda”

Uma vez que estes imóveis se encontram no Activo das Locadoras em consequência do incumprimento dos Locatários, a ALF considera que deverão ter um tratamento diferenciado, sendo excluídos da incidência do referido Adicional, de modo a que as empresas de locação financeira não tenham de suportar mais uma penalização (aumento da carga fiscal) decorrente de um facto alheio à sua vontade económica para além dos custos inerentes à recuperação e manutenção do imóvel e à sua revenda.

Após a venda, o imóvel passará a ser sujeito a tributação (dependendo do valor) no âmbito do património do comprador.

No seu conjunto, a ALF está convicta que a adopção destas medidas contribuirá de forma decisiva para uma maior transparência, equidade e justiça nas diferentes forma de financiamento e acesso ao sector imobiliário.