

# IVA e *Self Storage*

Fiscal

Informação Vinculativa – Processo  
27470, Com Despacho de 24.01.2025 –  
IVA “Cedência de Utilização de Es-  
paço – Unidades de Armazenamento  
 (“*Self Storage*”)

FEV 2025

Legal  
Update

## INTRODUÇÃO

**a.** Analisamos, pelo presente, a recente posição vertida pela AT quanto ao enquadramento, em sede de IVA, das operações realizadas por uma empresa que disponibiliza espaços de armazenamento em regime de “Self Storage”.

**b.** Ora, foi solicitado esclarecimento sobre a possibilidade de enquadrar as operações a seguir melhor descritas na isenção prevista no artigo 9.º, alínea 29) do Código do IVA, que abrange a locação de bens imóveis.

## DESCRIÇÃO DOS FACTOS

**a.** No caso em apreço, a Requerente era titular de unidades de armazenamento em duas localizações distintas, sendo que:

**i.** Num caso, explorava os espaços de armazenagem num imóvel do qual é arrendatária. Neste imóvel encontravam-se localizadas boxes individuais, que a Requerente disponibilizava ao Cliente, **alegadamente sem quaisquer serviços associados**, em contrapartida de uma renda mensal, através da celebração de contratos de subarrendamento parcial de fim não habitacional para armazenagem. As faturas relativas a estes contratos haviam sido emitidas com isenção de IVA nos termos do disposto no artigo 9.º, alínea 29) do Código do IVA.

**ii.** No outro espaço, a Requerente era arrendatária do terreno onde estão estacionados os contentores que servem de espaços de armazenagem. A empresa era proprietária destes contentores, que estavam preparados para armazenar pertences pessoais e empresariais, cedendo a utilização dos mesmos, novamente, **sem (alegadamente) quaisquer outros serviços**, em contrapartida de uma renda mensal, através da celebração de contratos de subarrendamento parcial de fim não habitacional para armazenagem. As faturas relativas a estes contratos têm sido emitidas com liquidação de IVA à taxa de 23%.

## ENQUADRAMENTO JUS-TRIBUTÁRIO

Lembramos que, para beneficiar de isenção, nos termos previstos no artigo 9.º, alínea 29), do Código do IVA, e como tem sido amplamente discutido pela doutrina e jurisprudência do TJUE, a locação deve 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.**

## POSIÇÃO DA AT

**a.** Em suma, a AT desconsiderou, neste caso, a descrição do serviço apresentada pela Requerente, tal como os contratos juntos ao Pedido, tendo concluído que a cedência destes espaços se encontrava, isso sim, acompanhada de serviços adicionais relevantes, nos quais incluiu a vigilância permanente e contínua dos espaços, sistema de proteção avançado contra o roubo e incêndio e monitorização contínua.

**b.** Nesse sentido, a AT entendeu que **tal serviço não configura uma mera locação de imóvel, mas sim uma prestação de serviços tributável**, por ter serviços que geram um valor acrescentado bastante significativo e determinante para os potenciais clientes, além de implicar uma conduta ativa da Requerente, devendo ser sujeitas a IVA à taxa normal de 23%.

**c.** Note-se que o fator determinante para esta qualificação foi a existência de serviços, descritos na página da internet da Requerente, face ao primado da substância sobre a forma, tais como:

- i.** Monitorização CCTV 24h
- ii.** Sistemas de proteção contra incêndio e roubo
- iii.** Seguro multirriscos empresarial

**d.** Segundo a presente Informação Vinculativa, o fator decisivo para determinar se uma operação de cedência de espaço está, ou não, sujeita a IVA deverá ser a **natureza da operação.**

**e.** Os **serviços de vigilância permanente e contínua dos espaços e de sistemas de proteção avançada contra o roubo e incêndio** consubstanciam **prestações de serviços que geram um valor acrescentado bastante significativo, implicam uma conduta bastante ativa por parte de quem presta o serviço, e, são suficientes, só por si, para desconsiderar a operação como (sub)locação**, uma vez que colocam em causa um pressuposto essencial para ser considerado locação de bens imóveis passiva – **o direito de ocupar este imóvel, dele excluindo as outras pessoas**, como, aliás, o TJUE se tem pronunciado.

**f.** **Desta forma, o arrendamento de unidades de armazenamento (“Self Storage”) em apreço não configura uma colocação passiva de espaços de armazenagem, por um tempo determinado, gerando um valor acrescentado bastante significativo**, não beneficiando, assim, da isenção prevista na alínea 29) do artigo 9.º do Código do IVA, nem de qualquer outra, pelo que sobre a renda única a auferir pela Requerente deverá incidir IVA à taxa normal [artigos 4.º, n.º 1 e 18.º, n.º 1, al. c)].

## CONCLUSÕES

### **a. Situações em que operações similares serão consideradas isentas de IVA**

A operação poderá beneficiar da isenção prevista no artigo 9.º, alínea 29) do CIVA **se for considerada uma locação de imóvel**, ou seja, se apresentar as seguintes características:

- 1. Cessão passiva de espaço** – O proprietário ou sublocador apenas disponibiliza o espaço, sem prestar serviços adicionais de relevância;
- 2. Ausência de serviços complementares** – O cliente é responsável pela segurança, manutenção e gestão do espaço;
- 3. Contrato de arrendamento ou subarrendamento** – A operação tem natureza jurídica de locação imobiliária.

**Exemplo prático:** arrendamento de um armazém ou box de *self storage* sem qualquer tipo de serviço adicional. O cliente recebe apenas o espaço e é responsável por tudo o que ocorre dentro dele.

### **b. Situações em que a operação é tributável a 23% de IVA**

Se a cedência do espaço for acompanhada por serviços que adicionam valor significativo à operação, esta deixa de ser considerada uma mera locação de imóvel e passa a ser uma **prestação de serviços sujeita a IVA.**

### **c. Critérios que tornam a operação tributável em sede de IVA**

- i.** Presença de segurança CCTV 24h, 7 dias por semana
- ii.** Sistemas de proteção contra incêndio/roubo;
- iii.** Disponibilização de seguros associados aos bens armazenados;
- iv.** Prestação de serviços adicionais, como receção de mercadorias, manutenção e assistência técnica;
- v.** Controlo ativo do acesso por parte do proprietário, que impede a exclusividade total do espaço pelo cliente.

**d.** Face ao exposto, chama-se a atenção de entidades que operem no setor do “Self Storage”, bem como para quem contrata este tipo de serviços, sejam pessoas singulares ou coletivas.

**e.** Para as **empresas de self storage**, afigura-se fundamental garantir o correto enquadramento fiscal das operações, fazendo um exaustivo levantamento dos serviços efetivamente disponibilizados em simultâneo com a locação do espaço, e independentemente do que resulte da letra dos contratos celebrados para locação do espaço. No caso em análise, por exemplo, não resultava dos contratos qualquer serviço associado, como referido, mas a empresa referia um conjunto de serviços na sua página na internet.

**f.** Importa notar que um enquadramento erróneo, em sede de IVA, isentando uma realidade que a AT venha a considerar sujeita, poderá resultar num relevante impacto financeiro:

**i. Liquidações adicionais de IVA** a incidir sobre valores de serviços anteriormente faturados com isenção, podendo este período retroagir até aos 4 anos da caducidade.

#### **ii. Coimas e juros compensatórios**

**g.** Acresce que, para quem utiliza os espaços para armazenagem de bens e materiais relacionados com a sua atividade, a qualificação da operação pode afetar a dedutibilidade do IVA:

**i.** Caso a cedência do espaço seja tributável, as empresas poderão recuperar o IVA suportado, desde que enquadrado na sua atividade sujeita a imposto;

**ii.** Contudo, no caso dos clientes particulares, o IVA será sempre um custo adicional, pois não há possibilidade de dedução.

### **h. Em suma:**

**i. Se a cedência do espaço for passiva e sem serviços adicionais relevantes Isenta de IVA;**

**ii. Se a cedência incluir, na prática (e mesmo que não refletidos contratualmente), serviços de segurança, monitorização ou assistência adicional Sujeita a IVA (23%)**

O presente documento é de carácter informativo e todas as informações nele contidas são fornecidas de forma geral e abstrata. A consulta do documento não dispensa a análise da legislação em vigor e disponível nas fontes oficiais. Este documento não deve ser utilizado como base para a tomada de decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico para casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido sem o consentimento expresso da **Cerejeira Namora, Marinho Falcão**.

