



Lisbon School
of Economics
& Management
Universidade de Lisboa

MESTRADO
CONTABILIDADE, FISCALIDADE E FINANÇAS
EMPRESARIAIS

TRABALHO FINAL DE MESTRADO
DISSERTAÇÃO

OS LIMITES À ISENÇÃO DE IVA NAS LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS: O
CASO PARTICULAR DOS ESPAÇOS COMUNS DE TRABALHO

SARA DIAS FERNANDES

JULHO - 2025



Lisbon School
of Economics
& Management
Universidade de Lisboa

MESTRADO
CONTABILIDADE, FISCALIDADE E FINANÇAS
EMPRESARIAIS

TRABALHO FINAL DE MESTRADO
DISSERTAÇÃO

**OS LIMITES À ISENÇÃO DE IVA NAS LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS: O
CASO PARTICULAR DOS ESPAÇOS COMUNS DE TRABALHO**

SARA DIAS FERNANDES

ORIENTAÇÃO:
PROF. MESTRE JOÃO PAULO CANEDO

JULHO - 2025

ABREVIATURAS E SIGLAS

AT – Autoridade Tributária e Aduaneira

CIVA – Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

DIVA – Diretiva do Imposto sobre o Valor Acrescentado

EM – Estado(s)-Membro(s)

EP – Escritórios Privados

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

SP – Sujeito(s) Passivo(s)

STA – Supremo Tribunal Administrativo

TCAS – Tribunal Central Administrativo Sul

TJUE – Tribunal de Justiça da União Europeia

UE – União Europeia

RESUMO, PALAVRAS-CHAVE E CÓDIGO JEL

A isenção de IVA nas operações de locação imobiliária suscita dúvidas relevantes quanto ao seu enquadramento, nomeadamente quanto aos limites que devem ser considerados na determinação do enquadramento fiscal a adotar quando as operações incluem serviços ou equipamentos com o espaço locado.

A inexistência de legislação clara, a constante evolução da doutrina administrativa, da jurisprudência e os desentendimentos entre estes órgãos nacionais e comunitários ampliam a insegurança jurídica das operações, prejudicando os operadores económicos. Da mesma forma, a índole incompleta da isenção prevista para as locações afeta a neutralidade do imposto e, consequentemente, também as operações dos sujeitos passivos.

O objeto do estudo incide sobre o enquadramento em IVA dos espaços comuns de trabalho, quer sejam *coworkings* ou escritórios privados, onde a multiplicidade de possibilidades acresce a dificuldade. Assim, a presente dissertação procurou refletir criticamente sobre os limites que são atualmente impostos, aplicando-os a estas operações, sempre à luz do princípio estruturante da neutralidade, de forma minimizar os seus impactos e a devolver alguma clareza nos critérios a implementar.

Concluiu-se que, apesar de a maioria dos critérios adotados principalmente pela doutrina administrativa, estarem de acordo com o princípio da neutralidade, há outros que a prejudicam gravemente. Portanto, deve dar-se prioridade à materialidade das operações, e, caso se verifique que o locador toma uma posição ativa, existe aptidão produtiva do imóvel e valor acrescentado para o cliente, como é o caso dos espaços de *coworking* e dos escritórios chave na mão, a locação não está em condições de beneficiar da isenção de IVA.

PALAVRAS-CHAVE: IVA; Isenção; Locação de Imóveis; Neutralidade fiscal; Espaços comuns de trabalho.

CÓDIGO JEL: H21; H25; K34; R33

ABSTRACT, KEYWORDS AND JEL CODES

Vat exemption on real estate leasing operations raises significant concerns regarding its proper classification under the applicable legal framework, considering the bounds on which it should be considered when assessing the tax treatment where the operations include services or equipment in leased premises.

The lack of clear legislation, the continuous evolution of administrative doctrine, judicial precedent and the discrepancies between these national and community institutions heighten the legal insecurity in the operations. Likewise, the incomplete nature of the exemption for these transactions impacts the tax neutrality and therefore the operations of the taxable person.

The scope of this study results in the analysis of shared workspaces whether they are coworking spaces or private offices, where the wide range of possibilities increases its complexity. Thus, this dissertation reflected on the current boundaries, applying them with regards to VAT neutrality, in order to reduce its impacts and to provide greater clarity in the criteria to implement.

It was concluded that even though most of the adopted criteria, mainly by the administrative doctrine, comply with the principle of neutrality, there are others that severely impair it. As a result, there should be given priority to the carrying out of these operations, and if the landlord takes proactive measures, the property has productive capacity and increase in value added for the client, as is the case of coworking spaces and managed offices where the rental is not eligible to benefit from VAT exemption.

KEYWORDS: VAT; VAT Exemption; Tax Neutrality; Property Leasing; Flexible Workspaces.

JEL CODES: H21; H25; K34; R33

ÍNDICE GERAL

Abreviaturas e Siglas	i
Resumo, Palavras-chave e Código JEL	ii
Abstract, Keywords and JEL Codes	iii
Keywords:.....	iii
JEL Codes:.....	iii
Índice Geral	iv
Índice de Tabelas	vi
Índice de Anexos	vii
Agradecimentos	viii
1 Introdução	1
1.1 Objeto do Estudo	1
1.2 O Problema e Objetivos de Investigação.....	1
1.3 Delimitação do Âmbito	2
1.4 Estrutura do Relatório.....	2
2 Revisão da Literatura.....	3
2.1 Imposto de Base Comunitária	3
2.2 Caracterização do IVA	3
2.3 Diretiva IVA.....	5
2.4 Normativo Nacional	6
2.5 Locação e Cedência de Exploração	6
2.5.1 Doutrina Administrativa	7
2.5.2 Jurisprudência do TJUE	11
2.6 Renúncia à Isenção	15
2.7 O Mercado Imobiliário Comercial Português	16

2.8	Espaços Comuns de Trabalho.....	17
3	Metodologia.....	19
3.1	Caracterização da Amostra.....	20
3.2	Apresentação dos Dados.....	20
4	Análise e Discussão dos Dados	23
4.1	Reflexão Crítica dos Limites Impostos	23
4.2	Enquadramento das Operações.....	24
5	Conclusões, Limitações e Contribuições para Investigações Futuras	27
5.1	Principais Conclusões.....	27
5.2	Limitações	29
5.3	Contribuições para Investigações Futuras	29
	Referências	30
	Anexos.....	37
	Anexo I – Guião da Entrevista	37
	Anexo II – Caracterização da Amostra.....	38

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela I: <i>Coworking</i> – Serviços Incluídos	21
Tabela II: EP – Serviços Incluídos	22

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo I – Guião da Entrevista	37
Anexo II – Caracterização da Amostra.....	38

AGRADECIMENTOS

A elaboração deste trabalho representa o atingir de um grande objetivo, o qual exigiu muito esforço individual. Contudo, a sua conclusão não seria possível sem as pessoas que tenho ao meu lado.

Aos meus pais, agradeço pelo apoio e amor incondicionais. Vocês, que me deram asas para voar, serão sempre casa, refúgio e aconchego. Obrigada pelo exemplo de resiliência e força e, acima de tudo, por acreditarem em mim e nos meus sonhos. Sem vocês, a concretização desta e todas as outras etapas não seria possível. Esta conquista é também vossa.

Ao meu irmão, pelo exemplo, apoio e ajuda em qualquer situação ou momento. Nunca existirão palavras para descrever o que representas para mim, nem para a sorte que tenho por ter em ti um verdadeiro pilar a que me deixas sempre recorrer. Foste essencial para a conclusão deste trabalho, quer a nível técnico como emocional, agradeço-te do fundo do coração.

Ao meu namorado, por ser a motivação, a razão e a calma nos momentos mais tribulados, cuja forma de viver me inspira a fazer e ser melhor todos os dias. Obrigada por acreditares em mim e me transmitires essa confiança. Crescer contigo tem sido um verdadeiro privilégio.

À minha cunhada, pela ajuda e compreensão ao longo destes anos, a todos os níveis. Tornaste-te numa verdadeira amiga e irmã mais velha, por quem tenho muito carinho.

Ao professor orientador, Prof. João Canedo, cuja orientação foi essencial durante este trabalho. Agradeço-lhe pelo tempo e ensinamentos ao longo desta jornada.

Por fim, aos meus amigos, por toda a paciência nas horas que não estive presente para me dedicar a este trabalho. Representam uma parte muito importante da minha vida.

1 INTRODUÇÃO

1.1 Objeto do Estudo

O enquadramento fiscal do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) nas operações de locação de imóveis não habitacionais suscita dúvidas relevantes quanto à sua extensão e aos limites que devem ser considerados quando, além da disponibilização do espaço, são prestados serviços adicionais. A fronteira entre a simples locação, isenta, e a prestação de serviços, tributada, não é clara. Esta é, aliás, especialmente ténue nos casos dos espaços comuns de trabalho, onde a multiplicidade de modelos contratuais possíveis compromete a segurança jurídica das operações. Desta forma, o presente estudo propõe o enquadramento em IVA das operações de locação imobiliária não habitacional, com particular destaque para os espaços comuns de trabalho.

A relevância do tema é ampliada pelo facto do IVA ser o imposto que mais relevância tem no âmbito da obtenção de receita fiscal para os cofres do Estado. Em Portugal, no ano de 2023, representou 61,4% da totalidade dos impostos indiretos que, por sua vez, representaram 40,9% na estrutura total da carga fiscal (Instituto Nacional de Estatística, 2024).

Este estudo ganha ainda maior pertinência pelo aumento de 47% em 2024, relativamente a 2023, no investimento em imobiliário comercial português, tendo a área de ocupação de primeira ordem de escritórios na Grande Lisboa, praticamente, duplicado (WORX, 2025). Adicionalmente, ainda que 56% das empresas adotem modelos de trabalho híbrido, continuam a necessitar de espaços físicos de trabalho (JLL, 2025).

Assim, a preponderância que o IVA representa nos cofres do Estado e as respetivas implicações nas operações dos sujeitos passivos (SP), bem como a importância deste mercado na esfera tanto dos locadores como dos locatários garantem o interesse do presente estudo.

1.2 O Problema e Objetivos de Investigação

As locações de bens imóveis estão, salvo algumas exceções, isentas de IVA ao abrigo do art. 9.º n.º 29 do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA) e se, até há uns anos, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) se posicionava muito claramente sobre o que considerava locação e em que tipo de operações deixava de o fazer, ainda que

representasse uma perspetiva significativamente mais restrita que a do Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE), atualmente já não se verifica a mesma linearidade interpretativa. A aproximação do seu entendimento ao do TJUE ampliou, por um lado, o conceito de locação, mas, por outro, tornou a sua definição muito menos clara, não existindo orientações nem critérios explícitos o suficiente que esclareçam os SP de tal forma que tenham segurança nas operações que efetuam.

Adicionalmente, por ser incompleta, a isenção em estudo compromete a neutralidade do imposto e impacta o seu funcionamento e as operações dos SP.

Portanto, coloca-se a questão central do estudo: Quais são os limites à isenção de IVA nas operações de locação imobiliária?

Desta forma, este trabalho tem como principais objetivos refletir criticamente sobre os limites atualmente impostos à luz da neutralidade do IVA; compreender o setor de negócio dos espaços comuns de trabalho e o seu entendimento quanto ao enquadramento em IVA das suas operações; e, por fim, concluir sobre o enquadramento da disponibilização dos espaços comuns de trabalho em sede de IVA que minimize o impacto na neutralidade do imposto, sem que a isenção deixe de cumprir os seus efeitos.

1.3 Delimitação do Âmbito

Para efeitos de resposta ao problema de investigação e prossecução dos objetivos acima expostos, a análise cingir-se-á às operações de locação de imóveis para fins não habitacionais entre SP que realizem operações económicas, com especial foco nos centros de escritórios/empresariais e espaços de *coworking*.

1.4 Estrutura do Relatório

Para o alcance dos objetivos e resposta à questão de investigação, começar-se-á por introduzir o IVA. De seguida, passar-se-á à exposição das normas quer comunitárias, quer nacionais relevantes, concluindo com a evolução dos limites impostos e respetivas reflexões críticas levantadas. Na metodologia, apresentar-se-ão os dados obtidos fruto de entrevistas realizadas com SP locadores dos espaços em causa. Refletir-se-á criticamente sobre os limites impostos e comparar-se-ão as operações que efetuam com o enquadramento geral das locações, finalizando com o enquadramento específico que se considerar adequado para cada caso. Por fim, apresentar-se-ão as principais conclusões.

2 REVISÃO DA LITERATURA

2.1 Imposto de Base Comunitária

Enquadrado no sistema comum da União Europeia (UE), é a Diretiva do IVA (DIVA) que regula a atuação dos Estados-Membros (EM) em matéria da legislação do IVA. Esta, a Diretiva 2006/112/CE do Conselho de 28 de novembro de 2006, veio segundo o próprio preâmbulo, reformular e revogar a Sexta Diretiva 77/388/CEE do Conselho, de 17 de maio de 1977 (UE, 2006), implementando uma base tributável comum do IVA nos EM da Comunidade.

Essa intenção vem no âmbito do objetivo máximo da Comunidade Económica Europeia, que, ao idealizar a realização de um mercado comum, caracterizado por um mercado interno sem distorções de concorrência nem barreiras à livre circulação de bens e serviços entre os EM, procedeu à harmonização do IVA e de vários impostos especiais de consumo (Basto, 1991; UE, 2006).

2.2 Caracterização do IVA

O IVA é caracterizado por ser um imposto indireto, geral sobre o consumo. Tal generalidade do imposto concretiza-se por ser plurifásico, isto é, por incidir sobre todas as fases do processo produtivo (Palma, 2005; Basto, 1991), tendo uma “vocação omnicomprensiva” (Cunha, 2004) e utilizando o método subtrativo indireto. Esta técnica baseia-se na liquidação do imposto recebido pelas vendas e na dedução do imposto suportado com a aquisição dos *inputs* destinados à produção, fazendo com que o imposto incida apenas no valor acrescentado de cada fase (Palma, 2005; Basto, 1991). Assim sendo, cada SP tem um papel importante na recolha de imposto liquidado e controlo do próprio processo (OECD, 2017).

Dos seus princípios caracterizadores, entre eles a eficiência, a simplicidade e segurança, a eficácia e justiça e a flexibilidade, destaca-se o da neutralidade. Pretende-se que as decisões tomadas pelos diferentes agentes económicos sejam meramente económicas e não influenciadas pelas medidas fiscais inerentes ao seu consumo (OECD, 2017), tributando bens e serviços idênticos de igual forma (Abramovsky et al., 2017).

O conceito de neutralidade distingue-se relativamente ao consumo e à produção. O primeiro diz respeito à não influência do imposto naquilo que são as escolhas de consumo

por parte dos consumidores finais, sobre quem, no final, recairá o imposto. No que toca à neutralidade relativa à produção, refere-se a um imposto neutro quando este não induz os produtores a alterarem os seus processos produtivos, pela procura de poupança fiscal, mas que apenas tenham motivações económicas (Basto, 1991; Palma, 2005). Ou seja, pretende-se que o imposto seja neutro para que não ocorram distorções nos comportamentos quer dos produtores, quer dos consumidores (Reis, 2011).

Adicionalmente, a OCDE (2017) refere também que, de forma a assegurar a neutralidade entre fronteiras dos EM se estabeleceu o princípio da tributação no destino. Segundo este princípio, as transmissões transfronteiriças são tributadas no país de chegada tal e qual os bens domésticos, não influenciando os agentes económicos na medida em que não beneficiam, no âmbito do IVA, em optar por operações nacionais em detrimento das intracomunitárias, ou vice-versa.

Não obstante a importância da neutralidade na aplicação do IVA nos sistemas fiscais, é certo que esta nunca será atingida de forma plena, dado que no caso concreto da tributação do consumo será necessária a previsão de isenções e ainda algumas diferenciações de taxas (Basto, 1991) como, aliás, se verifica.

Assim, relativamente às isenções, podem distinguir-se entre dois tipos. As isenções completas e as incompletas. As primeiras caracterizam-se por serem isenções que conferem ao SP a possibilidade de deduzir o IVA suportado na aquisição dos *inputs* necessários à prossecução da atividade isenta, para a qual não liquidará IVA (Palma, 2005). Considerado um imposto de taxa zero, não constitui qualquer entrave à neutralidade (Basto, 1991).

Por outro lado, as isenções incompletas definem-se por, apesar da não liquidação de imposto nas suas operações isentas, o SP não tem o direito à dedução na aquisição dos respetivos *inputs* (Palma, 2005). Este é o tipo de isenção que corresponde à maioria dos casos previstos, correspondendo a uma quebra na cadeia de deduções (Reis, 2011), pelo que o imposto será suportado na íntegra pelo SP cujas operações estão isentas nestes moldes (Cunha, 2004), sendo tratado como se de um consumidor final se tratasse (Basto, 1991). São estas as isenções que causarão maior transtorno na procura pela neutralidade do IVA, dado que os custos com imposto que o SP está impedido de deduzir serão naturalmente repercutidos e incorporados no preço da própria atividade isenta (Cunha,

2004; Palma, 2005), estando em causa a inclusão no preço dos bens e serviços do chamado “imposto oculto” (Reis, 2011).

2.3 Diretiva IVA

Tendo em conta o exposto acima, é de extrema importância focar as medidas concretas impostas pelo diploma comunitário, a DIVA, no que respeita às operações imobiliárias. Dado que o IVA é um imposto de matriz comunitária, as normas nacionais devem respeitar o que o presente diploma dita, acarretando, consequentemente, restrições ao exercício dos legisladores nacionais (Palma, 2005). Assim, esta é a legislação base que deve ser acolhida e entendida por todos os que abordam temas relacionados com o IVA (Pontes & Maurício, 2021).

Da leitura do n.º 1 do art. 135.º da DIVA constata-se a lista de operações isentas que o legislador comunitário impõe aos EM. Dessas operações, destaca-se a alínea l) que menciona as operações de locação de imóveis. No n.º 2 destaca as exceções a esta mesma isenção, das quais se evidencia a locação de áreas destinadas ao estacionamento de veículos e ainda a locação de equipamento e maquinaria de instalação fixa.

Feita a exposição da legislação comunitária que enquadra as operações de locação imobiliária, cabe agora enquadrá-la e interpretar as opções tomadas pelo legislador.

Gamito et al. (2024) justificam a imposição destas isenções pela própria natureza das operações que, pela habitual falta de criação de valor acrescentado, não carecem de tributação. Vasques (2015) refere que as isenções listadas no art. 135.º dizem respeito a operações cuja tributação se apresenta especialmente complexa e onerosa, nas quais as locações se inserem por serem operações habitualmente efetuadas por sujeitos não passivos de IVA, não excluindo da tributação, por exemplo, a locação de estabelecimentos hoteleiros.

Relativamente aos SP, se, por um lado, isentar apenas as operações efetuadas por particulares não sujeitos a imposto e não o fazer aos SP de imposto pode causar distorções de concorrência (Basto, 1991), por outro, o facto de se isentar as operações efetuadas por SP a outros com direito à dedução também é suscetível de provocar o mesmo efeito. São exemplo disto, como refere Kokott (2022), relativamente ao Processo C-56/21 do TJUE, os casos de transmissões de terrenos edificados em que, por também serem isentas, os SP adquirentes encontram vantagem na aquisição apenas do terreno, por forma a procederem

eles próprios à sua edificação em alternativa à aquisição do terreno já edificado a outro SP. Esta vantagem é determinada pelo facto de, optando pela primeira hipótese, ter a possibilidade de deduzir o IVA relativo à construção, contrariamente à segunda em que, pelo seu carácter isento, fica impedida a dedução de qualquer valor. Desta forma, o SP empenhado na transmissão desses imóveis edificados fica em desvantagem competitiva. Dado que este fator afeta a decisão empresarial, é um exemplo claro do impacto na neutralidade do IVA.

2.4 Normativo Nacional

No ordenamento jurídico português, a transposição da DIVA assenta sobretudo no CIVA, o qual é, em determinadas situações, acompanhado por legislação especial. Assim, é o n.º 29 do art. 9.º, que estabelece que as locações imobiliárias estão isentas de imposto. Nas exceções que concretizou, nota-se que o legislador nacional usufruiu da liberdade conferida em relação às já previstas na matriz comunitária, adicionando a locação de bens imóveis em que resulte a transferência de estabelecimento comercial ou industrial, exceção que constitui particular importância para a presente análise, e ainda a locação de espaços para exposições ou publicidade.

2.5 Locação e Cedência de Exploração

Dado o objeto de estudo se focar na isenção da locação de bens imóveis, excluindo-se desta a transferência onerosa da exploração de estabelecimento comercial ou industrial (art. 9.º n.º 29 al. c) do CIVA), cedência de exploração, torna-se indispensável abordar as diferentes perspetivas e respetiva evolução respeitantes à distinção dos dois conceitos.

Em primeiro lugar, deve atender-se ao facto de não existir, na DIVA, a definição concreta de locação de imóveis nem estar nesta estabelecido que a mesma possa ser fixada pelos EM. Assim, para efeitos de determinação da aplicação ou não da isenção, tanto a AT como os tribunais portugueses devem recorrer à interpretação do TJUE (AT, 2024b). A importância de conhecer a sua jurisprudência e respetiva evolução deriva do facto de este ser o órgão jurisdicional da UE que tem como responsabilidade a interpretação das normas do direito primário e derivado e a fiscalização do cumprimento dessas normas e obrigações adjacentes pelos EM (Parlamento Europeu, s.d.).

Por sua vez, este tribunal tem vindo a adotar três princípios segundo os quais procede à interpretação das normas que preveem isenções. O primeiro é descrito como a

“interpretação estrita das normas”, o segundo como “a interpretação dos conceitos incluídos nestas normas enquanto conceitos autónomos de direito da União Europeia” e, o terceiro, caracteriza-se como “a interpretação das isenções sobre prestações de serviços de acordo com um princípio de prevalência da natureza da prestação de serviços em causa sobre a natureza jurídica do prestador ou à forma como é realizada”. É claro que nenhum destes deve entrar em conflito com a neutralidade do imposto, mas antes usá-la como base para a própria interpretação (Aires, 2019).

Em segundo lugar, é necessário ter em conta que é na interpretação do TJUE que se baseiam e vinculam não só os tribunais nacionais como também as autoridades fiscais. Portanto, para o tratamento correto das questões em sede de IVA, será importante tratar e perceber o entendimento destes órgãos nacionais, dado que podem permitir antever questões que poderão ser levantadas em contexto, por exemplo, de inspeções tributárias (Reis & Soares, 2021). Esta relevância deriva do facto de, como se verá mais adiante, as suas conclusões nem sempre corresponderem de forma estrita ao que defende o TJUE.

2.5.1 Doutrina Administrativa

Apesar do apego da AT à jurisprudência maioritariamente comunitária, mas, também nacional, é o seu entendimento que, primeiramente, condiciona a atividade de curto prazo dos SP, através da emissão de pareceres e da realização de ações inspetivas que qualquer um pode usar para atribuir maior segurança ao enquadramento fiscal das suas operações. Assim, considera-se merecedora de especial atenção (Reis & Soares, 2021).

Ora, a posição da AT em relação aos limites até onde uma operação é considerada “locação isenta de IVA” não se tem mantido constante ao longo do tempo, tendo sofrido um ponto de viragem particularmente significativo em 2018 (Pontes & Maurício, 2021). Desde então, a quantidade de Pedidos de Informação Vinculativa endereçados à mesma comprova a falta de segurança jurídica existente no território nacional, por contrapartida da positiva aproximação deste entendimento ao do TJUE (Lagoa, 2024).

A posição tradicional da AT (2007a) baseava-se num critério aparentemente simples que considerava locação isenta de IVA a que fosse “paredes nuas”, isto é, aquela que não proporciona ao arrendatário qualquer valor acrescentado, tratando-se de um mero arrendamento. Este critério traduzia-se na exclusão de imóveis que contivessem equipamentos ou mobiliário instalados, bem como os que incluíssem a prestação de

outros serviços. Portanto, considerava fundamental diferenciar corretamente o conceito, até então, civilístico (AT, 2007b) de locação de bens imóveis do de cessão de estabelecimento comercial, que implica a aptidão produtiva do imóvel locado, não podendo beneficiar da isenção. O foco destas imposições estava na necessidade de garantir que a colocação do imóvel à disposição do arrendatário era sobretudo passiva (AT, 2016; Reis & Soares, 2021).

Em 2012, segundo Reis & Soares (2021), o critério deixou de ser tão estrito quando a AT (2012) explicitou que, caso os serviços adicionais prestados pelo locador sejam passíveis de serem dissociados da locação, então o carácter isento desta última mantém-se. Para tal, é necessário que a renda esteja separada nas respetivas parcelas, conferindo-se um tratamento fiscal diferente para cada uma, sendo a parcela da locação isenta de IVA e a outra tributada. Caso contrário, a totalidade da operação fica excluída da isenção.

Reis & Soares (2021), das várias Informações Vinculativas até 2018, concluíram que, além dos critérios acima, a AT avaliava se a mera disponibilização do espaço se manteria ou não sem os possíveis bens móveis ou serviços que eventualmente incluísse. Caso se mantivesse, a locação seria preponderante, isentando-se de IVA. Caso contrário, deveria tributar-se a operação, pela não preponderância da locação.

Contudo, posteriormente à publicação do Acórdão do caso *Mailat*, proferido pelo TJUE, relativo ao Processo C-17/18, de 19 de dezembro de 2018, a AT passou, tal e qual este órgão jurisdicional, a considerar que a mera disponibilização de bens móveis no contrato de locação, ainda que faça com que seja classificada como operação complexa, não retira o carácter preponderante da locação à operação, como até aí sustentara. Portanto, estas operações passam a ser isentas de IVA (Reis & Soares, 2021).

Este entendimento vem de encontro ao critério inicial de “paredes nuas” utilizado pela AT, que passou a sustentar, nomeadamente através da Informação Vinculativa relativa ao Processo n.º 19426 que, ainda que a alínea c) do n.º 29 do art. 9.º exclua da isenção a locação de equipamento fixo, se este fizer parte integrante do imóvel locado não prosseguindo uma finalidade própria, está-se perante uma única prestação que beneficia de isenção graças à preponderância da locação. Também a Informação Vinculativa do Processo n.º 15479, vai no mesmo sentido, isentando a operação de locação de imóvel

que, mesmo incluindo equipamentos móveis, não tem associadas quaisquer outro tipo de prestações de serviços (AT, 2019, 2021a).

Assim, focando naquela que é a interpretação da AT e a sua evolução, acerca dos conceitos e jurisprudência comunitária, conclui-se que o conceito de locação foi-se tornando cada vez mais amplo, podendo retirar-se das várias Informações Vinculativas os critérios presentemente adotados. São eles: que a locação deve ser, da parte do locador, apenas passiva, sem que se crie valor acrescentado significativo devendo estar apenas ligada ao mero decurso do tempo. A natureza passiva da operação é determinada pela sua própria natureza e não pela forma como o locatário utiliza o imóvel. Além disso, a operação beneficia da isenção mesmo que o bem locado contenha equipamentos fixos, desde que se considere uma prestação única. Consequentemente, outro critério prende-se com a necessidade de a locação ser a prestação preponderante em relação a outras que lhe possam estar associadas, contudo, caso estas possam ser dissociadas deve efetuar-se o respetivo tratamento fiscal, de forma distinta. Verifica-se ainda que prestações de serviços no âmbito da segurança, gestão e/ou manutenção de forma constante retiram, por norma, este carácter preponderante à locação. Por fim, o último critério a referir é o facto de que construções no bem imóvel de forma a adaptá-lo ao arrendatário constituem não um fim, mas um meio para melhor beneficiarem do imóvel, tendo o mesmo tratamento fiscal que a operação principal (Lagoa, 2024). Atente-se que a AT (2024a) considera que serviços relacionados com a gestão, supervisão e manutenção dos espaços retiram, geralmente, o carácter preponderante à locação.

Partindo da necessidade de se constatar que a locação é sobretudo passiva para que se verifique a isenção, Pontes & Maurício (2021) defendem em consonância com a AT, ainda que a jurisprudência nacional não tenha optado exatamente pela mesma posição em casos recentes, que os contratos atípicos estão excluídos do benefício da isenção. Ora, Vasconcelos (2002) define-os como sendo diferentes dos tipos contratuais legais, podendo ser construídos a partir de um ou mais tipos de contratos típicos, portanto, já existentes na lei, que são adaptados e reconstruídos de forma a cumprirem a vontade das partes. Podem ainda, mesmo que seja menos frequente, ser construídos de raiz, não contendo nada dos tipos contratuais já reconhecidos. Um dos exemplos destes contratos que Lima (2003) apresenta é o caso da locação de loja em centro comercial, sendo este o cenário mais frequente quando se trata de contratos atípicos em locações imobiliárias.

Nestes casos, os contratos compreendem não só a disponibilização do espaço como ainda todo um conjunto de serviços que representam meios muito concretos para a melhor exploração do estabelecimento comercial que neles se instala. Dão, por isso, origem a contratos atípicos mistos dado que reúnem características e elementos próprios dos contratos de locação e dos de prestação de serviços. Pontes & Maurício (2021) acrescentam a este exemplo os contratos de instalação em centros de negócios ou centros tecnológicos, representando os espaços em estudo. Assim, referem que, independentemente dos restantes critérios, e atendendo à materialidade das operações, o carácter passivo do locador, nestes contratos, não se verifica de forma alguma.

Apesar de se ter como relativamente bem estabelecido o enquadramento fiscal a efetuar aos contratos atípicos, destaca-se a existência de dois casos relativamente recentes, provenientes da jurisprudência nacional, que vêm em total desacordo com a doutrina administrativa.

Atente-se, portanto, aos Acórdãos do Supremo Tribunal Administrativo (STA) (2021a; 2021b), e ao Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul (TCAS) (2021), que dizem respeito a contratos de escritórios inseridos em parque empresarial e de lojas inseridas em centros comerciais, respetivamente. Fruto de inspeções tributárias, a AT aferiu que ambos os locadores procediam à diferenciação da renda numa parcela referente à locação e noutra respeitante aos serviços prestados, atribuindo-lhes enquadramentos distintos, isto é, aplicavam a isenção à primeira e tributavam a segunda em IVA.

Tomando em consideração a realidade económica dos factos, a AT procedeu à liquidação adicional de IVA por entender que se tratavam de contratos atípicos e que deviam, por isso, ser inteiramente tributados em IVA, como era entendimento, tido como relativamente pacífico, até então. Pelo contrário, ambos os tribunais discordaram das autoridades fiscais, concluindo pela acessoriedade e autonomização das prestações.

Tanto Reis & Soares (2021) como Pontes & Maurício (2021), relativamente ao Acórdão do TCAS, relevam que este parece considerar a forma dos contratos em detrimento da sua realidade económica e empresarial, defendendo que os contratos apenas fazem sentido quando avaliados como um todo, posicionando-se com o mesmo entendimento que a AT.

Assim sendo, apesar da constante evolução do entendimento da AT gerar, por si só, incerteza e insegurança no desenvolvimento das operações, poder-se-ia pensar que o mais recente entendimento estaria relativamente estabelecido, até pela sua proximidade ao TJUE. Contudo, esta interpretação completamente discrepante por parte da jurisprudência portuguesa, em relação a um assunto sobre o qual se considerava existir consenso, acarreta ainda mais dúvidas e insegurança jurídica, afetando significativamente os SP (Reis & Soares, 2021).

Atente-se, ainda, na evolução da doutrina quanto ao conceito de locação, essencial para a correta aplicação da isenção prevista no regime. Tradicionalmente, a AT (2007b) defendia, de forma clara, que o conceito de locação que deve ser tido em conta é o que se apresenta no Código Civil. Contudo, com o passar dos anos, foi-se verificando a menção cada vez mais consistente ao conceito produzido pelo TJUE, até que em 2024, a AT (2024b) a adota por completo, ao admitir que os EM não possuem liberdade para fixarem por si o conceito de locação para efeitos de aplicação do IVA.

2.5.2 Jurisprudência do TJUE

Apresentada a evolução da AT e respetivas discrepâncias com a jurisprudência nacional, que muitas críticas e dúvidas tem levantado, passa-se à exposição da evolução do entendimento do TJUE, baseando a análise nos respetivos Acórdãos, referidos nas diferentes Informações Vinculativas supramencionadas, tal como procederam Reis & Soares (2021).

Antes de mais, como suprarreferido, o TJUE concebeu a sua própria definição de locação, determinando que é o direito conferido ao destinatário da operação de ocupar um imóvel, dele excluindo qualquer outra pessoa do benefício desse direito, sujeito a uma contrapartida remuneratória, durante um determinado período (Arnaldo & Rua, 2021).

O elemento base que o Tribunal sempre considerou para a salvaguarda daquele critério era o da posição passiva do locador na disponibilização do imóvel. Assim, locações que agregassem a manutenção, gestão e supervisão constantes do bem locado extrapolavam este critério, concluindo pela posição ativa do locador, retirando à locação o seu carácter preponderante, excluindo-a da isenção (TJUE, 2001). Da mesma forma, considerava fundamental que o locatário passasse a exercer controlo sobre o imóvel, visando o seu direito à ocupação e à possibilidade de excluir terceiros (TJUE, 2003).

Em 2009, o TJUE (2009), através da prolação do Acórdão do Processo C-572/07, de 11 de junho de 2009, que serviu de base à AT em 2012, defendeu que a limpeza de espaços comuns de diferentes frações autónomas locadas, cuja faturação estava separada da referente ao arrendamento, era autonomizável da própria locação. Assim, concluiu pela distinção das operações e respetivo enquadramento fiscal, aplicando a isenção à parcela da locação e tributando em IVA a referente aos serviços. No Acórdão proferido no Processo C-42/14, de 16 de abril de 2015, optou pelo mesmo enquadramento, relativamente ao fornecimento de água, aquecimento e eletricidade e à gestão de resíduos agregados à locação, cujas rendas estavam separadas (TJUE, 2015). Da mesma decisão, Arnaldo & Rua (2021) destacam que o tribunal, apesar da conclusão alcançada, sustentou que as operações referentes a escritórios chave na mão devem ser considerados, por norma, uma única prestação, não beneficiando da isenção de IVA.

Contudo, Arnaldo & Rua (2021) apontam para um caso em que se verifica que, apesar da consideração pelos mesmos critérios, o TJUE oscila nas conclusões. Neste caso, através do Acórdão do Processo C-392/11, de 27 de setembro de 2012, o TJUE (2012), perante uma operação cuja renda estava dividida em três prestações, referentes à locação, a serviços (limpeza de espaços comuns, água, luz, reparações e vigilância) e à quota-parte de seguro para o edifício, considerou a operação como única, em que a locação é preponderante, aplicando-se à sua globalidade a isenção de IVA. Constatam-se, além das contradições do próprio órgão, diferenças com a interpretação da AT, nomeadamente em relação ao conceito de aptidão produtiva do imóvel.

Finalmente, no caso *Mailat*, que representa grande importância na evolução do entendimento da AT, foi esclarecido o entendimento do TJUE relativamente a um “contrato de locação de um bem imóvel utilizado como estabelecimento comercial incluindo todos os bens de equipamento e consumíveis necessários para a sua exploração”. Conclui a jurisprudência comunitária, no Acórdão proferido no Processo C-17/18, de 19 de dezembro de 2018, que estes bens constituem meios para o melhor benefício do espaço locado, fazendo com que se trate de uma única prestação, em que a locação é preponderante e as restantes prestações acessórias. Desta forma, entende pelo benefício da isenção à totalidade da operação (TJUE, 2018).

Face ao exposto, conclui-se que apesar de acompanhar as decisões do TJUE, a AT tomou sempre uma posição mais restrita do conceito de locação de imóveis para fins de aplicação da isenção do IVA, em que existia um maior foco na quantidade de elementos além da mera locação dos contratos. Por outro lado, o TJUE aplicava uma perspetiva de entender se os serviços ou elementos adicionais retiravam a preponderância do elemento locação (Lagoa, 2024), interpretando sempre as isenções de forma estrita (Arnaldo & Rua, 2021). Assim, o critério inicialmente utilizado de “paredes nuas” não representava por completo o entendimento do TJUE, tendo antes sido uma construção da AT (Reis & Soares, 2021).

Atendendo à evolução verificada, entende-se que as operações que, além da locação, implicam a entrega de múltiplos bens ou prestação de múltiplos serviços, são suscetíveis de criar dúvidas em relação ao seu enquadramento em IVA. Estas operações designam-se por operações complexas (Arnaldo & Rua, 2021).

Assim, de acordo com aquilo que foi pronunciado pelo TJUE, Arnaldo & Rua (2021) sistematizaram os seus critérios para o enquadramento destas situações. A primeira situação acaba por não ser considerada operação complexa por se concretizar num conjunto de operações independentes entre si, não existindo sobreposições. Nestas situações, deve dar-se um tratamento em IVA distinto a cada uma delas. A segunda situação aponta para os casos em que não há sobreposição entre os elementos não fazendo, contudo, sentido separá-los. Assim, deve enquadrar-se em IVA o conjunto como um todo, da mesma maneira. Por fim, referem que é entendimento do TJUE que quando um dos elementos se sobrepõe aos outros, sendo este a prestação principal, o conjunto dos elementos deve ser tratado em IVA em conformidade com o elemento principal.

Da mesma forma, Arnaldo & Rua (2021), através da leitura dos mais variados acórdãos, sintetizaram os critérios que o TJUE utiliza para distinguir quer prestações independentes e dependentes, quer em relação a prestações principais e acessórias, na avaliação de operações complexas.

Relativamente à distinção entre prestações independentes e dependentes, começam por referir que cada operação deve, regra geral, ser considerada distinta e independente. Contudo, não deve proceder-se à decomposição artificial das prestações, quando representarem uma só operação no plano económico, existindo complementaridade,

muito menos quando o intuito for a obtenção de vantagens fiscais. Assim, devem ter-se em conta não só as circunstâncias em que ocorrem, para inferir sobre a existência de prestações principais distintas ou de uma única prestação, mas também o contexto económico em que a operação se realiza. Para tal, independentemente do tipo de beneficiário, devem analisar-se as condições em que um consumidor médio usufruiria da mesma. Por fim, apesar de não serem decisivos, os dois últimos critérios constituem pistas importantes para esta determinação. Assim, a contratualização de um preço único indicia a existência de apenas uma prestação, tal como a faturação separada o faz para operações distintas. Finalmente, a forma como o preço é determinado, pode indicar os elementos que representam maior peso na sua formação pelo investimento que acarretam, por exemplo (Arnaldo & Rua, 2021).

Os mesmos autores enumeram os critérios que este órgão utiliza para determinar se, caso se conclua pela interdependência das prestações, existe preponderância dos elementos. Assim sendo, conclui-se pela acessoriedade de uma prestação perante outra quando essa não possuir um fim em si mesmo, mas for antes um meio para que se beneficie nas melhores condições de uma outra prestação, a principal. Deve, contudo, aferir-se sobre a regularidade com que são prestadas e se são normalmente integradas nas prestações que o locador efetua, dado que serem disponibilizadas em complemento não indica necessariamente que permitam usufruir da operação principal nas melhores condições. Revelam ainda que a qualificação de uma operação como acessória deve atender à utilidade que esta tem no contexto da prestação e que é fundamental avaliar a existência de nexo entre as prestações. Além disso, caso o destinatário tenha a liberdade de selecionar elementos no contexto da operação principal, adquirindo-os a terceiros, tal pode indiciar que as operações devam ser dissociadas, não se concluindo pela sua acessoriedade. Assim, é de extrema importância ter-se em conta o que é efetivamente contratado, para aferir se há ou não preponderância. Por fim, notam que em determinadas situações os elementos das operações são equivalentes entre si, não existindo preponderância de nenhum deles. Nestes casos, dever-se-ão considerar as prestações como equivalentes.

2.6 Renúncia à Isenção

Ainda que o foco da análise sejam os limites que tornam a disponibilização de um espaço uma operação isenta ou tributada em sede de IVA, não pode deixar-se de mencionar a opção prevista no art. 137.º da DIVA. Este artigo contempla a permissão para que os EM, ao transpor as normas comunitárias para a legislação nacional, decidam se concedem ou não o direito de opção pela tributação nos casos abrangidos pela, nomeadamente, isenção na locação. O n.º 2 deste artigo confere-lhes a liberdade para que definam as regras para o exercício desse direito.

A opção pela tributação foi o meio utilizado para que se restabelecesse a neutralidade do imposto que as isenções incompletas inevitavelmente retiram, na medida em que reduz os impactos causados pela impossibilidade de deduzir o IVA associados aos *inputs* das operações (Gamito et al., 2024).

Portanto, fazendo uso da liberdade concedida, o legislador nacional conferiu, no art. 12.º, n.ºs 4 e 5 do CIVA, o direito à opção pela tributação, ou renúncia à isenção, das operações isentas de IVA mencionadas no art. 9.º n.ºs 29 e 30. Esta renúncia é possível quando, no caso da locação, esta tenha como locatário outro SP que utilize total ou predominantemente o imóvel para atividades com direito à dedução.

Acompanha o CIVA a legislação especial relativa à renúncia à isenção, concretizada pelo DL n.º 21/2007, de 29 de janeiro. Neste, são apresentados todos os requisitos quer objetivos, quer subjetivos, para que o SP esteja em condições de exercer o direito de opção pela tributação, bem como as demais obrigações e formalidades. A presente legislação especial vem substituir o DL n.º 241/86, de 20 de agosto cuja simplicidade evidencia a evolução legislativa no sentido de maior restrição por parte do legislador nacional no novo regime (Braga, 2008). É exatamente este carácter restritivo, nas suas mais variadas vertentes, que é alvo de críticas (Braga, 2008; Reis, 2011), sustentadas sobretudo na pluralidade de condições, consideradas fonte de complexidade do atual regime (Pontes & Maurício, 2021).

Tendo em conta todas estas restrições, Gamito et al. (2024) consideram-no inadequado às questões práticas das operações e desalinhado com os princípios da DIVA, criando verdadeiros obstáculos para os agentes económicos, aumentando a litigiosidade e reduzindo a competitividade do mercado imobiliário nacional.

Assim, além de todos os melhoramentos e análises passíveis de efetuar ao regime em vigor, distinguir de forma clara os limites que levam a que uma operação seja ou não isenta de IVA permitem determinar de forma mais segura se este regime se aplicará ou não.

2.7 O Mercado Imobiliário Comercial Português

Para a presente análise interessa o estudo do mercado imobiliário comercial português, definido por englobar os imóveis cujo fins se destinam ao desenvolvimento de uma qualquer atividade económica e, portanto, não habitacional (Investopedia, 2024), englobando os setores de Escritórios, Retalho, Turismo e Industrial & Logística (WORX, 2025).

Desta forma, depois de compreender a legislação no âmbito de IVA, mostra-se relevante enquadrar também o próprio mercado no setor dos Escritórios no território nacional.

O investimento realizado na totalidade do mercado ascendeu a 2.370 milhões de euros em 2024, representando um aumento de 47% relativamente ao ano anterior. Do total, 79% corresponde a investimento estrangeiro. No entanto, de forma individualizada, o investimento português foi o mais preponderante. Foi o setor do Retalho que captou os maiores níveis de investimento, rondando os 48% (WORX, 2025). A este crescimento significativo atribuem-se várias causas, destacando-se o ambiente macroeconómico mais favorável, caracterizado por taxas de juros relativamente baixas que contribuem para aumentar o número de operações, e o bom alinhamento entre as expectativas dos compradores e vendedores, facilitando as negociações e, consequentemente, as operações (JLL, 2025).

No que toca ao mercado de arrendamento de escritórios na Grande Lisboa foi registado, em 2024, uma ocupação de 222.000m² realizadas em 173 operações. Assim, considera-se o terceiro melhor ano de sempre, consolidado pelo aumento da procura quer de escritórios novos como pela entrada de novas empresas no mercado. Os dois setores que se destacaram na procura deste tipo de imóveis foram as empresas de serviços financeiros e, ainda, as de tecnologia, media e telecomunicações (WORX, 2025). Segundo se apurou, estes dados correspondem às operações de primeira ordem, o que significa que inclui como ocupantes as empresas que exercem a atividade de

disponibilizar os espaços de *coworking* ou centros de escritórios. Portanto, estes dados revelam-se interessantes na medida em que comprovam a importância do setor e o seu crescimento no último ano.

2.8 Espaços Comuns de Trabalho

Dado que a análise se baseará nos espaços comuns de trabalho importa determinar em que consistem, bem como que tipologias de espaços existem para que, ao longo da análise, se discuta o devido enquadramento em IVA das respetivas operações.

Estes espaços são, pela praticidade e possibilidade de foco completo no negócio, a escolha de diferentes tipos de trabalhadores e empresas que pretendem opções mais flexíveis comparativamente aos escritórios tradicionais. Assim, estes espaços caracterizam-se pela adaptabilidade às necessidades das diferentes atividades que se instalem nos imóveis e que pode incluir mobiliário, equipamentos e serviços (Cushman & Wakefield, s.d.).

Distinguem-se três tipos de espaços que se caracterizam pela sua flexibilidade, sendo eles os espaços de *coworking*, os escritórios que incluem serviços (“*serviced offices*”) e os escritórios que incluem a própria gestão do espaço (“*managed offices*”) (Cushman & Wakefield, 2019).

Relativamente aos primeiros, estes caracterizam-se pela disponibilização de uma secretária de trabalho num escritório comum a todos os que pretendam lá trabalhar. Este tipo de espaços promove o espírito de comunidade e colaboração (Cushman & Wakefield, s.d., 2019). Este conceito é apresentado por Kraus et al. (2022) como uma alternativa que se estabelece como intermediária entre o teletrabalho e os escritórios tradicionais. Invaldi et al. (2022), com base em Kojo & Nenonen (2016) e Spinuzzi (2012), definem este conceito como o espaço onde diferentes profissionais levam a cabo diferentes atividades laborais, sem que partilhem necessariamente essas atividades. Acrescentam ainda, baseados em Parrino (2013), que os utilizadores constituem grupos muito heterógenos quer a nível de vínculo laboral quer pelas atividades que desenvolvem. Assim, segundo o European Coworking Hotspot Index (Cushman & Wakefield, 2019), o termo *coworking* define-se como a utilização de um escritório ou outro espaço de trabalho por pessoas autónomas ou que trabalhem por conta de outrem em que, por norma, existe partilha de

equipamentos, ideias e conhecimento. O mesmo estudo menciona que, além dos *freelancers*, cada vez mais empresas procuram estes espaços.

Quanto à sua evolução, consta que em 2019 existiam, em Portugal Continental, cerca de 184 *coworkings*. Entre 2020 e 2022 surgiram mais 62, representando um aumento muito significativo em apenas dois anos. Encontram-se, essencialmente, na Área Metropolitana de Lisboa (Tomaz et al., 2023).

No que toca aos escritórios com serviços, caracterizam-se por serem privados, mobilados e com os necessários serviços incluídos, em que os arrendamentos são por períodos curtos e o preço é, por norma, baseado no número de postos de trabalho que o espaço compreende. Estes espaços são comumente geridos por uma terceira parte. É ainda comum que sejam disponibilizados em simultâneo com espaços de *coworking*, de forma a suprir diferentes necessidades (Cushman & Wakefield, s.d).

Finalmente, os escritórios com gestão integrada são o resultado do equilíbrio entre os anteriores e os escritórios tradicionais, com contratos de arrendamento mais longos e possibilidade de personalização do espaço. O preço é, geralmente, calculado em função da área disponibilizada. Esta modalidade é vulgarmente denominada escritório chave na mão, e caracteriza-se como sendo ideal para negócios que pretendam num só espaço a possibilidade de adaptar à medida que crescem (Cushman & Wakefield, s.d).

Quanto ao seu enquadramento em IVA, verifica-se, que se tratam de espaços que agregam operações muito específicas que nunca incluirão apenas o espaço onde determinada empresa ou trabalhador poderá desenvolver a sua atividade, mas também um conjunto de outros serviços e intenção de desenvolvimento de negócio agregados que dificultam o enquadramento em IVA. Aires (2019) salienta que os modelos “*office-centre*” e “*build-to-suit*” são, segundo entendimento da AT, excluídos da isenção, tal como Pontes & Maurício (2021) consideram o mesmo em relação aos centros empresariais. Por sua vez, e como se viu, a jurisprudência portuguesa já se pronunciou pela autonomização das operações, não seguindo esta linha interpretativa.

Partindo do mote de incoerência na interpretação dos diferentes órgãos nacionais e, ainda, do facto de diferentes locações de espaços de trabalho poderem resultar em operações significativamente distintas, pretende-se perceber se de facto, os contratos associados a estes espaços podem ser enquadrados só por si, procedendo-se à

generalização dos negócios, sem necessidade de atender à materialidade dos factos. Para tal, passar-se-á à metodologia do presente estudo.

3 METODOLOGIA

Tendo como principal objetivo o enquadramento em sede de IVA das operações de locação imobiliária realizadas no contexto dos espaços comuns de trabalho, torna-se fundamental compreender a natureza dos negócios subjacentes a estas operações. Para tal, importa analisar os serviços efetivamente disponibilizados, a tipologia contratual adotada e, ainda, o entendimento dos SP relativamente ao respetivo enquadramento fiscal aplicável.

Para o efeito, consideraram-se como espaços comuns de trabalho os espaços de *coworking* e os escritórios privados (EP) inseridos em imóveis onde se desempenhe a atividade de disponibilização destes espaços.

Atendendo à necessidade de compreender em profundidade o funcionamento dos modelos de negócio associados aos espaços comuns de trabalho, e tendo presente o âmbito qualitativo da abordagem implementada, optou-se pela realização de entrevistas semiestruturadas. Este tipo de entrevistas assenta num guião previamente elaborado pelo entrevistador, que lhe permite manter o controlo sobre o rumo da entrevista existindo, contudo, espaço para que o entrevistado possa refletir além das questões colocadas (Minayo & Costa, 2018). A escolha desta estrutura foi crucial para que se atingisse a flexibilidade necessária permitindo que, não desvirtuando do essencial, fossem abordadas as diferentes dimensões dos modelos de negócio representados e, simultaneamente, se captasse com maior profundidade a perspetiva dos SP quanto ao enquadramento das operações.

O desenho do guião da entrevista, apresentado no Anexo I, foi formulado segundo as orientações de Amado & Ferreira (2014), pelo que a entrevista foi dividida em dois blocos. Além da apresentação do entrevistador, do âmbito e objetivos da entrevista, o primeiro pretendia explorar o negócio desenvolvido pela empresa em questão. O segundo bloco focava-se nas tipologias dos contratos utilizados e na perspetiva do entrevistado sobre a preponderância dos elementos das operações. As questões foram formuladas de forma a respeitarem os critérios sugeridos por Amado & Ferreira (2014), caracterizando-se como abertas, singulares, claras e neutras. Atendendo à abrangência das operações

desenvolvidas por algumas destas entidades, que incluem simultaneamente diferentes tipos de espaços, o guião da entrevista foi estruturado para que estas se diferenciasssem de forma clara.

3.1 Caracterização da Amostra

O universo selecionado para a obtenção dos dados foram todas as empresas sediadas em Portugal, cuja atividade seja a disponibilização de espaços comuns de trabalho.

Partindo deste universo, procurou-se entrevistar colaboradores que, pelas suas funções, detivessem um conhecimento aprofundado sobre os aspetos contratuais e respetivo enquadramento fiscal das operações que efetuam. Aliado a esta característica, foi igualmente importante que os entrevistados evidenciassem um conhecimento sólido da atividade desenvolvida pela empresa, bem como uma perceção clara das necessidades e expectativas dos clientes que procuram este tipo de espaços. Desta forma, garantiu-se a obtenção de dados informados, pertinentes e alinhados com os objetivos do estudo. Tais condições tiveram como base as instruções de Amado & Ferreira (2014, p. 214), que indicam que os entrevistados devem “tratar-se de pessoas que pela sua vida quotidiana, pelas suas responsabilidades, estatuto, etc., estejam envolvidas ou em contacto muito próximo com o problema que se quer estudar”.

Relativamente à amostra utilizada, das vinte e seis empresas contactadas, sete aceitaram colaborar no estudo. Quanto à sua caracterização, pormenorizada no Anexo II, importa sublinhar que esta deve atender ao compromisso de anonimato efetuado no momento da aceitação das entrevistas, razão pela qual as empresas serão doravante identificadas como E1, E2, E3, E4, E5, E6 e E7.

3.2 Apresentação dos Dados

Ora, do que foi possível apurar, E1, E2, E3 e E6 correspondem a empresas que possuem espaços de *cowork* para os seus clientes, sendo que apenas E3 se dedica exclusivamente a esta atividade. Os dados obtidos resumem-se no quadro abaixo:

TABELA I

COWORKING – SERVIÇOS INCLUÍDOS

Empresa	Limpeza, Água, Luz, Mobiliário	Video vigilância	Copa equipada	Receção Encomendas	Impressora	Segurança física	Estacionamento	Serviços apoio ^a	Acesso 24/7	Enquadramento
E1	✓	✓	✓	X*	X	X	X	X*	X*	Tributado
E2	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	✓	Tributado
E3	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	Tributado
E6	✓	✓	X	✓	X	✓	✓	✓	✓	Tributado

a – Incluem atendimento telefónico e estacionamento

X – Não incluído

✓ – Incluído

* – Possibilidade de contratar

No que toca ao seu enquadramento em IVA, a totalidade das empresas procede à tributação total da renda contratada nos contratos de prestação de serviços que todas celebram.

Relativamente aos espaços de EP, são E4, E5 e E7 que se dedicam exclusivamente à sua disponibilização pelo que, à exceção de E3, as restantes empresas apresentam um modelo de negócio misto, oferecendo ambos os serviços. Assim considerar-se-ão para esta modalidade as empresas E1, E2, E4, E5, E6 e E7. Importa salientar que E6 oferece dois tipos de disponibilização de EP significativamente distintos. Por este motivo, procedeu-se à sua distinção em E6.1 e E6.2, pelo que serão analisados separadamente.

A disponibilização de EP em edifícios ou frações autónomas prevê que, ainda que estes sejam de acesso reservado aos respetivos locatários, haja partilha de espaços comuns como corredores, casas de banho, entre outros. Desta forma, os respetivos serviços foram tidos em conta.

TABELA II

EP – SERVIÇOS INCLUÍDOS

Empresa	Limpeza Espaços comuns	Limpeza EP	Água, Luz, Internet	Copa equipada	Portaria (atendimento telefónico)	Video vigilância	Segurança física	Manutenção EP	Sala Reuniões	Mobiliário	Acesso 24/7	Enquadramento
E1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓*	✓	✓	Tributado
E2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓*	✓	✓	Tributado
E4	✓	X	X°	X	X	✓	✓	X	X	X	✓	Tributado
E5	✓	✓	✓	X	✓	✓	X	✓	X*	X	✓	Isento
E6.1	✓	X	X°	X	X	✓	✓	X	X*	X	✓	Locação - Isento Serviços - Tributado
E6.2	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓*	✓	✓	Locação - Isento Serviços - Tributado
E7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓*	✓	✓	Tributado

X – Não incluído

X° – Incluído apenas nos espaços comuns

✓ – Incluído

* – Possibilidade de contratar

Relativamente aos serviços respeitantes aos EP, nota-se uma maior heterogeneidade no seu enquadramento. E1 e E2 enquadram estas operações de forma igual às dos espaços de *coworking* que disponibilizam. Na entrevista, E2 mencionou que, até 2024, produziam contratos de locação para a globalidade dos serviços, tendo sido esse o ano transitório para o enquadramento atual.

No que toca a E6.1 e a E6.2, são efetuados contratos de arrendamento com prestação de serviços, no qual a parcela da locação está isenta de IVA e a correspondente aos serviços é sujeita e não isenta. Infere-se, assim, pela diferenciação entre este modelo de negócio e o de *coworking*.

E4, por sua vez, celebra contratos de cedência de exploração, enquadráveis, na sua perspetiva, na exceção prevista na parte final da al. c) do n.º 29 do art.º 9.º do CIVA, tributando-as, portanto, em IVA. Verificou-se ainda que esta tipologia contratual veio substituir, há relativamente poucos anos, os anteriores contratos de locação com prestação de serviços que produziam, em que as rendas eram discriminadas em duas parcelas, à semelhança do modelo adotado pela E6.

Finalmente, tanto E5 como E7 celebram contratos de arrendamento com prestação de serviços. Contudo, enquanto E5 lhes aplica a isenção de IVA na totalidade, E7 tributa-os sem que qualquer parte beneficie da isenção.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS DADOS

O presente capítulo pretende, em primeiro lugar, de acordo com a Revisão da Literatura e com os objetivos propostos, avaliar os limites atualmente impostos que fazem enquadrar uma locação como isenta de IVA. De seguida, aplicar-se-ão estes limites aos casos estudados, comparando-os com o entendimento de cada SP e respetivos enquadramentos que efetuam nas suas operações. Ter-se-á sempre em conta a importância da manutenção da neutralidade e dos objetivos da isenção.

4.1 Reflexão Crítica dos Limites Impostos

Relativamente aos enquadramentos propostos pelo TJUE para as operações complexas, consideram-se adequados os que preveem quer a separação das operações, com os respetivos tratamentos fiscais, quer a tributação da globalidade, no caso dos contratos atípicos. Ambos minimizam o impacto na neutralidade do IVA, na medida em que, por um lado, se permite que a isenção cumpra os seus efeitos, não quebrando a cadeia de deduções relativas aos restantes serviços e, por outro, ao considerar-se uma única prestação, não é impedida a prossecução dos efeitos da isenção na medida em esta última não foi concebida para esses casos, não afetando, de todo, a cadeia de deduções.

Contudo, considera-se que, atendendo aos critérios utilizados, enquadrar-se uma operação complexa como totalmente isenta prejudica gravemente a neutralidade do IVA, uma vez que a isenção prevista para a locação será aplicada a outras prestações que, individualmente, seriam tributadas. Este entendimento não será, portanto, acolhido na presente análise.

Relativamente aos critérios adotados pelo TJUE, ainda que se entenda que a regra geral seja pela independência das operações, considera-se fundamental considerar que se tenha como critério basilar a necessidade fundamental de avaliar a materialidade das mesmas. Assim, será possível avaliar se, de facto, é ou não artificial optar pela sua dissociação. É, aliás, apenas possível determinar se os serviços podem ou não ser adquiridos a terceiros caso se observem as operações desta perspetiva.

Reconhece-se, contudo, que a AT, independentemente da forma como os aplica, parece avaliar cada operação atendendo à neutralidade do imposto. Ou seja, partilha-se da perspetiva de que o locador deve tomar uma posição exclusivamente passiva, em que não exista acréscimo de valor para os locatários, caso contrário, deixará de fazer sentido

aplicar a isenção. Portanto, é certo que agregar serviços de gestão e manutenção pressupõe uma atividade por parte do locador que não se cinge ao mero arrendamento, daí que estas operações não beneficiem da isenção.

No entanto, partindo do desacordo supramencionado, não se considera que a inclusão de equipamentos ou mobiliário nos espaços locados possa beneficiar da isenção porque, além dos argumentos apresentados relativos à neutralidade, o imóvel passa a ter aptidão produtiva na medida em que está preparado para o exercício de uma atividade. Considere-se, a título de exemplo, a locação de um restaurante que inclui todos estes bens, quer na sala de refeições, quer na cozinha, permitindo que se encontrem devidamente apetrechados para o exercício dessa atividade económica, o que não se verificaria caso as instalações fossem locadas segundo o conceito “paredes nuas”. O mesmo acontece, ainda que em menor proporção, ao nível do investimento a realizar, nos escritórios locados que possuam todos os equipamentos essenciais para que o locatário possa trabalhar.

4.2 Enquadramento das Operações

Feita a reflexão sobre os limites atualmente impostos, considera-se estar em condições para os aplicar às operações que os entrevistados efetuam.

Os espaços de *coworking* consistem na disponibilização de um posto de trabalho, materializado pelo mobiliário constituinte de uma sala ampla que alberga vários destes postos. Como se apurou, ainda que existam diferenças, todas as empresas que os disponibilizam garantem que este posto de trabalho está devidamente preparado para a imediata instalação dos SP, agregados com todos os serviços base essenciais.

Além disso, tanto E1 como E2 salientaram o sentido de comunidade que pretendem oferecer aos SP que se instalarem nestes espaços. Para isso, agregados ao pacote de serviços completo que oferecem, são organizados diferentes eventos que pretendem fomentar o *networking* e a partilha de conhecimento, alavancando os seus negócios. Não oferecendo este tipo de eventos, E3 e E6 garantem as mesmas condições básicas para a ocupação dos espaços.

Portanto, sendo o locador dos espaços quem procede à sua gestão, é evidente que toma uma posição ativa na sua disponibilização, dado que é indispensável à prossecução da atividade. Da mesma forma, a essência do negócio reside na globalidade das prestações que oferece, fazendo com que a mera locação não existisse sem os serviços associados.

Portanto, é inegável que este agrega valor acrescentado aos seus clientes dada a aptidão produtiva que os espaços têm, permitindo o foco total dos SP nos respetivos negócios.

Além disto, estas operações não cabem de forma alguma no conceito de locação dado que, além de não cumprirem os critérios acima identificados, não é possível aos clientes ocupar um imóvel, ou parte deste, e dele excluir outras pessoas, visto que se pressupõe a presença de outros clientes num mesmo espaço.

Portanto, tal como é entendimento da globalidade destes SP, os presentes contratos classificam-se como atípicos, devendo ser totalmente tributados em IVA. Assim, verifica-se existir alinhamento entre os SP e os critérios impostos.

Relativamente aos EP, dada a multiplicidade de serviços, não se considera possível obter uma generalização como a anterior, pelo que se agruparão as empresas pelos tipos de serviços prestados.

Em primeiro lugar, tem-se que E1, E2, E6.2 e E7 disponibilizam espaços com todos os serviços base, equipamentos e mobiliários incluídos, considerando-se escritórios chaves na mão.

Mais uma vez, E1 e E2 pretendem, além do espaço, criar o sentido de comunidade já mencionado. E mesmo que as restantes não o façam de forma tão marcada, todos oferecem espaços privados completamente preparados ao desenvolvimento das atividades, possuindo verdadeira aptidão produtiva.

Ora, tal só é possível pela globalidade das prestações disponibilizadas, cuja separação constituiria carácter absolutamente artificial, dado que o modelo de negócio só fará sentido com esta globalidade, que implica uma indiscutível intervenção do locador na atividade do locatário. Da mesma forma, os próprios SP não consideram existir qualquer preponderância da locação sobre os restantes.

Portanto, tratando-se de uma prestação única em que existe um acréscimo indubitável de valor, segundo os limites que se considera respeitarem a neutralidade do imposto, deve tributar-se a globalidade da operação em IVA. Este entendimento é, atualmente, acolhido por todas as empresas à exceção de E6.2, que procede à dissociação das operações.

Outra possibilidade apurada é aquela em que, como E4 e E6.1, se incluem apenas os serviços respeitantes aos espaços comuns sendo que todos os serviços e equipamentos

necessários à instalação da atividade nos espaços locados é da inteira responsabilidade dos locatários.

Portanto, nestes casos, não existe na esfera privada dos espaços aptidão produtiva como verificada nos anteriores. Além disso, não se considera uma intervenção ativa do locador na atividade do locatário, pelo que se verifica a sua posição passiva, essencial ao conceito de locação.

Consequentemente, dado que a locação dos espaços locados em si se manteria mesmo que os serviços em causa não estivessem incluídos, entende-se que estes são dissociáveis da locação, e que o enquadramento fiscal deve efetuar-se separadamente, aplicando a isenção de IVA apenas à parcela respeitante à locação.

Contudo, note-se que E4 se insere num parque empresarial, em que o locador desempenha a função de gestão de condomínio do mesmo, que oferece aos locatários, além de serviços de transfere, eventos de *networking* e partilha de conhecimento entre as empresas, que têm de corresponder a determinados critérios para que a sua instalação no parque seja aceite. Atendendo a este facto, passa-se à reconsideração do enquadramento da operação, comprovando a importância da atenção à materialidade dos factos.

Sabe-se, ainda, que E4 efetuava, outrora, contratos em que optava pela dissociação das operações tendo passado, há cerca de três anos, a optar pelo o atual enquadramento. Importa perceber se esta alteração foi motivada pela consideração de que a operação constitui uma única prestação, que acresce valor, ou se foi antes motivada por razões fiscais.

Atendendo à materialidade da globalidade da realidade apurada, e ao facto dos espaços locados se encontrarem num ambiente propício à alavancagem dos negócios, dada a atmosfera tecnológica em que se inserem, considera-se o acréscimo de valor para os locatários neste sentido, em que passa de uma simples locação com a inclusão de despesas comuns para a inserção num ambiente completamente distinto.

Assim, entende-se a mudança de paradigma efetuada, reconhecendo-se que a operação deve ser tributada na totalidade.

Por fim, o caso de E5 é relativamente distinto dos anteriores, na medida em que inclui todos os serviços necessários às atividades dos locatários, desde as despesas operacionais,

até ao atendimento telefónico personalizado, não oferecendo, contudo, a disponibilização de mobiliário. Ainda que esta exclusão não permita a imediata instalação dos SP aquando da contratação do espaço, pressupõe uma intervenção muito ativa do locador nas respetivas atividades.

Ficou também evidente que o locador não considera a possibilidade da prossecução do modelo de negócio pelo qual se pretendem distinguir sem que estes serviços estejam presentes, não constituindo menor relevância que os próprios EP. Abre-se, portanto, portas a uma contradição entre o seu entendimento e o enquadramento que efetuam. Ou seja, concordando-se que se trata de uma única prestação, não se vê razões para que beneficie da isenção, dado a posição ativa que ocupa e o consequente acréscimo de valor para os clientes.

Defende-se que, para E5, o enquadramento que mais protege a neutralidade, de acordo com os critérios acima elencados, é o da tributação da globalidade em IVA, dada a atipicidade dos contratos.

5 CONCLUSÕES, LIMITAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES PARA INVESTIGAÇÕES FUTURAS

5.1 Principais Conclusões

Atendendo à análise efetuada, considera-se estar em condições de responder à questão de investigação proposta, com a conclusão dos critérios elementares para a determinação do enquadramento fiscal das operações em sede de IVA, em particular dos espaços comuns de trabalho.

Conclui-se que o critério basilar reside na materialidade das operações. É fundamental avaliar-se operação a operação, determinando com clareza a sua substância, independentemente do enquadramento jurídico dos contratos estabelecidos. Este critério, contrário ao procedimento da jurisprudência nacional suprarreferido, vai ao encontro do que a AT já efetua.

Baseando a análise de qualquer operação neste critério, conclui-se que os limites para que uma determinada operação deixe de se considerar isenta de IVA é a existência de aptidão produtiva no imóvel disponibilizado, a intervenção ativa do locador no imóvel e na própria atividade do locatário de forma constante e, por fim, o acréscimo de valor para com o locatário. Estes aspetos permitem que a isenção produza os seus efeitos,

minimizando os impactos na neutralidade, dado que, uma operação que ultrapasse estes limites não está no âmbito de atuação da isenção, devendo ser tributada.

Conclui-se, ainda, que a consideração da locação como preponderante sobre outras prestações afeta a neutralidade do imposto, uma vez que se deixa de tributar em sede de IVA não só serviços que, de forma individual, não beneficiariam da isenção, como isenta uma operação que, não sendo possível dissociar, corre o risco de acrescer valor ou revelar-se a existência de aptidão produtiva do espaço locado.

Compreende-se que este entendimento vai de acordo com a posição que a AT tomara até 2018, tendo sofrido alguma evolução até a atualidade. Contudo, considera-se que o atual entendimento não protege devidamente a neutralidade do IVA, impactando as operações dos SP, nomeadamente quanto ao seu direito à dedução do imposto.

Para o caso específico dos espaços comuns de trabalho, ainda que se mantenha a posição da necessidade da avaliação da materialidade caso a caso, proceder-se-á à explanação das principais conclusões quanto ao seu enquadramento.

Relativamente aos espaços de *coworking*, é seguro afirmar que a sua disponibilização vai muito além de uma simples locação, considerando-se uma prestação única sobre a qual só faz sentido a tributação em IVA.

O mesmo argumento de generalização não se poderá manter para o caso dos EP, em que a multiplicidade de modelos de negócio possíveis suscita diferentes enquadramentos. Desta forma, considera-se que os escritórios chave na mão, completamente preparados para a instalação de um SP, em que durante toda a sua ocupação este tem a possibilidade do foco total no negócio, conclui-se pelo mesmo enquadramento que os *coworkings*.

Por outro lado, sempre que aliado ao espaço locado exista apenas a inclusão dos serviços dos espaços comuns, sem que exista qualquer intervenção no negócio instalado, considera-se pela dissociação das operações. Atente-se que não se entende que a forma como o preço está contratado deva ser determinante para o enquadramento. Portanto, destaca-se a necessidade de serem formalizados critérios concretos que obriguem à faturação das prestações consoante o enquadramento a adotar.

Por fim, o facto de um EP estar inserido num parque empresarial/negócios que fomenta e alavanque os negócios dos seus locatários representará um acréscimo de valor

para com os mesmos, que não teriam caso se instalassem num simples escritório isolado. Será, contudo, necessário que se provem estes factos, não sendo suficiente para que se conclua pela generalização. Portanto, está-se parcialmente de acordo com o que Aires (2019) e Pontes & Maurício (2021) apontam sobre estes temas.

5.2 Limitações

O presente estudo apresenta algumas limitações que decorreram principalmente da dificuldade sentida nos contactos com as empresas entrevistadas em que, em razão do tema a abordar, uma grande parte dos pedidos de entrevista não foram aceites, limitando o acesso a informação que permitisse uma amostra mais representativa.

5.3 Contribuições para Investigações Futuras

Partindo da conclusão de que uma renda única não deve constituir impedimento para a dissociação das operações, mostra-se relevante estudar alternativas a que a AT possa recorrer quando, em contexto de inspeções tributárias, verifique este tipo de situações, para que consiga autonomizar fiavelmente as rendas. Neste sentido, importa elaborar critérios claros, concisos e fundamentados que auxiliem os SP na prática das suas operações económicas.

Por fim, atendendo à importância da neutralidade do IVA, mostra-se relevante o estudo aprofundado do próprio regime de renúncia à isenção. Avaliar se este repõe efetivamente a neutralidade mostra-se o passo seguinte na reflexão crítica da legislação nas operações imobiliárias, fundamental para que as operações dos SP estejam enquadradas num ambiente que as alavanque.

Levantadas duas questões que relevam interesse para o direito fiscal no âmbito do mercado imobiliário, as possibilidades não se esgotam por aqui, dado que o enquadramento em IVA neste mercado tem muito por onde explorar, considerando ambiguidades e, até, possíveis incoerências na legislação nacional fruto da transposição das normas comunitárias. O IVA no mercado imobiliário constitui uma ampla fonte de estudo que carece de simplificação para os SP que, não sendo especialistas em direito fiscal, têm o direito à segurança jurídica relativamente às operações que efetuam.

REFERÊNCIAS

- Abramovsky, L., Phillips, D., & Warwick, R. (2017). Redistribution, efficiency and the design of VAT: a review of the theory and literature. Institute for Fiscal Studies. (IFS Briefing Note BN212).
- Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo (2021a), de 13 de julho de 2021, Processo n.º01991/16.5.BEPRT
https://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/098434ff8b01086f80258717001dd150?OpenDocument&ExpandSection=1&Highlight=0,nuas#_Section1
- Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo(2021b), de 9 de junho de 2021, Processo n.º01901/18.5.BEPRT
https://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/2f36ce48a151fa57802586f40062dc6b?OpenDocument&ExpandSection=1&Highlight=0,nuas#_Section1
- Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul (2021), de 14 de janeiro de 2021, Processo n.º 1155/10.1 BELRS
<https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/d5d9a6771fbd35358025865e003e470a?OpenDocument>
- Acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia (Quinta Secção) de 18 de janeiro de 2001, Processo C-150/99 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A61999CJ0150&qid=1740910619256>
- Acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia (Quinta Secção) de 12 de junho de 2003. Processo C-275/01
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A62001CJ0275&qid=1740914679260>
- Acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia (Segunda Secção) de 11 de junho de 2009, Processo C-572/07
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A62007CA0572&qid=1753518723787>

Acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia (Sexta Secção) de 27 de setembro de 2012. Processo C-392/11

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A62011CJ0392&qid=1744887036378>

Acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia (Terceira Secção) de 16 de abril de 2015. Processo C-42/14

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A62014CJ0042&qid=1753790221043>

Acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia (Décima Secção) de 19 de dezembro de 2018, Processo C-17/18

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX:62018CJ0017>

Aires, L. (2019). Regularizações do IVA em bens de investimento: Comentários ao Acórdão Imofloresmira. JULGAR Online

<https://julgar.pt/regularizacoes-de-iva-em-bens-de-investimento-comentarios-ao-acordao-imofloresmira/>

Amado, J., Ferreira, S. (2014). A entrevista na investigação em educação. In J. Amado (Ed.) *Manual de investigação qualitativa em educação* (2ª Ed.) (pp. 207 – 232). Imprensa da Universidade de Coimbra.

<http://dx.doi.org/10.14195/978-989-26-0879-2>

Arnaldo, A. & Rua, J., P. (2021) Operações Complexas e Sector Imobiliário. In S. Vasques (Coord.). *Cadernos IVA 2021* (p. 49-70). Almedina.

Autoridade Tributária e Aduaneira. (2007a). Informação Vinculativa – Processo n.º L201 2006049: Locação de Imóveis. Autoridade Tributária e Aduaneira.
https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/despesa/civa/Documents/L201_2006049-Imoveis.pdf

Autoridade Tributária e Aduaneira. (2007b). Informação Vinculativa – Processo n.º I301 2007005: Locação de Imóveis. Autoridade Tributária e Aduaneira.
https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/despesa/civa/Documents/I301_2007005-Imoveis.pdf

Autoridade Tributária e Aduaneira. (2012). Informação Vinculativa – Processo n.º 3626: Contrato de arrendamento com inclusão de serviços. Autoridade Tributária e Aduaneira.

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/despesa/civa/Documents/INFORMA%C3%87%C3%83O.3626.pdf

Autoridade Tributária e Aduaneira. (2016). Informação Vinculativa – Processo n.º 10078: Operações Imobiliárias – Isenções – Locação de imóveis para fins não habitacionais – comerciais, industriais ou agrícolas, quando efetuada no estado de “paredes nuas”, ou seja, completamente livres e devolutos ou, ainda, sem outras prestações de serviços associadas. Autoridade Tributária e Aduaneira.

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/despesa/civa/Documents/INFORMACAO_10078.pdf

Autoridade Tributária e Aduaneira. (2019). Informação Vinculativa – processo n.º 15479: Faturas – Operações imobiliárias – Arrendamento de imóvel “paredes nuas”, não obstante o espaço locado estar dotado ou não de móveis e equipamentos, estando antes relacionado com o facto de o imóvel locado não estar preparado para o exercício de uma atividade comercial. Autoridade Tributária e Aduaneira

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/despesa/civa/Documents/INFORMACAO_15479.pdf

Autoridade Tributária e Aduaneira. (2021a). Informação Vinculativa – Processo n.º 19426: Isenção – Colocação Passiva de um imóvel e respetivos equipamentos à disposição do locatário. Autoridade Tributária e Aduaneira.

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/despesa/civa/Documents/Vinculativa_19426.pdf

Autoridade Tributária e Aduaneira. (2024a). Informação Vinculativa – Processo n.º 25255: Cedência de utilização de espaço acompanhada de várias prestações de serviços – centro de escritórios / Direito à Dedução. Autoridade Tributária e Aduaneira

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/despesa/civa/Documents/PIV_25255.pdf

Autoridade Tributária e Aduaneira (2024b), Informação Vinculativa – Locação de bens imóveis -Processo n.º 25834, Despacho de 25 de março de 2024. Autoridade Tributária e Aduaneira.

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/despesa/civa/Documents/PIV_25834.pdf

Basto, J. G. X. de. (1991) A tributação do Consumo e a sua Coordenação Internacional: Lições sobre a Harmonização Fiscal na Comunidade Económica Europeia. Centro de Estudos Fiscais.

Braga, A. P. (2008). Da incompatibilidade com os princípios harmonizados no novo regime da renúncia à isenção de IVA nas operações imobiliárias. Revista de Direito e Gestão Fiscal, 34. Instituto Superior de Gestão.

https://www.isg.pt/wp-content/uploads/2021/03/34_5_apbraga_renuncia-isencao_f34.pdf

Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20 de junho, Ministério das Finanças e da Administração Pública. Diário da República n.º 118/2008, Série I de 2008-06-20.

<https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/2008-34500675>

Cunha, P. N. S. da. (2004). Imposto sobre o valor acrescentado: Anotações ao código do imposto sobre o valor acrescentado e ao regime do IVA nas transações intracomunitárias. Instituto Superior de Gestão.

Cushman & Wakefield (s.d.). Flexible Workspace solutions.

<https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/industries/offices/flexible-workspace>

Cushman & Wakefield (2019) European Coworking Hotspot Index

<https://europe-re.com/report/view/66391/european-coworking-hotspot-index-cushman-wakefield>

Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, Ministério das Finanças e da Administração Pública. (2007). Diário da República n.º20/2007, Sério I de 2007-01-29.

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/21-2007-518046>

Gamito, C., Luís, R. S. & Rebelo, N. (2024). Rumo a um Novo Regime da renúncia à Isenção nas Operações Imobiliárias. In S. Vasques (Coord.), *Cadernos IVA 2024* (pp. 203- 226). Almedina.

Instituto Nacional de Estatística. (2024) Estatísticas das Receitas Fiscais, 1995-2023. https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUES_dest_boui=643867939&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt

Investopedia. (2024) Commercial Real Estate: Definition and Types. <https://www.investopedia.com/terms/c/commercialrealestate.asp>

Ivaldi, S., Sannino, A. & Scaratti, G. (2022). Is “co” in coworking a short for contradictions?, *Qualitative Research in Organizations and Management*, Vol. 17 n.º 5, pp. 38-63.

<https://doi.org/10.1108/QROM-06-2020-1970>

JLL. (2025). JLL Market 360° Research Report 2024-2025

<https://www.jll.pt/pt/estudos-e-tendencias/estudos-de-mercado/jll-market-360-research-report-2024-2025>

Kraus, S., Bouncken, R. B., Görmann, L., González-Serrano, M. H., & Calabuig, F. (2022). Coworking spaces and makerspaces: Mapping the state of research. *Journal of Innovation & Knowledge*, 7(1), 100161

<https://doi.org/10.1016/j.jik.2022.100161>

Kokott, J. (2022). Conclusões da advogada-geral apresentadas em 24 de março de 2022 no processo C-56/21, UAB «ARVI» ir ko. Tribunal de Justiça da União Europeia.

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A62021CC0056&qid=1740046169521>

Lagoa, D. (2024). IVA, Investimento Imobiliário e Afetação Incerta do Imóvel. In S. Vasques (Coord.), *Cadernos IVA 2024* (p. 241-260). Almedina.

Lima, E. V. (2003). IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado. Porto Editora.

Minayo, M. C. de S., & Costa, A. P. (2018). Fundamentos Teóricos das Técnicas de Investigação Qualitativa. *Revista Lusófona de Educação*, 40(40), 139-153.

<https://doi.org/10.24140/issn.1645-7250.rle40.01>

OECD (2017), International VAT/GST Guidelines, OECD Publishing, Paris.

<http://dx.doi.org/10.1787/9789264271401-en>

Palma, C.C. (2005) Introdução ao Imposto sobre o Valor Acrescentado (2.^a edição) Almedina.

Parlamento Europeu. (s.d.) Tribunal de Justiça da União Europeia. Fichas Temáticas sobre a União Europeia.

<https://www.europarl.europa.eu/factsheets/pt/sheet/26/tribunal-de-justica-da-uniao-europeia>

Pontes, M., & Maurício, R. (2021) O Regime do IVA nas Operações Imobiliárias: Breve Reflexão Crítica. In S. Vasques (Coord.), Cadernos IVA 2021(p. 247-280). Almedina.

Reis, J. M. & Soares, S. (2021). A Isenção de IVA na Locação Revisitada: Em Busca do Norte Perdido. In S. Vasques (Coord.), Cadernos IVA 2021 (pp. 161-179). Almedina.

Reis, M. (2011). As isenções no Imposto sobre o Valor Acrescentado: Jurisprudência do Tribunal de Justiça e breves apontamentos sobre as isenções nas operações imobiliárias. Colóquio de 2011. Associação de Jovens para a Formação Profissional.
<https://www.amjafp.pt/index.php/docum?showall=&start=4>

Tomaz, E., Gato, M. & Haubrich, G. (2023). Dynamics of Change at Work and Reactions of Coworking Spaces in the Aftermath of the Pandemic: Notes on Portugal. In Akhavan, M., Hölzel, M., Leducq, D. (Eds.), *European Narratives on Remote Working and Coworking During the COVID-19 Pandemic: A multidisciplinary perspective* (pp. 133-142). SpringerBriefs in Applied Sciences and Technology.

<https://doi.org/10.1007/978-3-031-26018-6>

União Europeia. (2006). Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006, relativa ao sistema comum do imposto sobre o valor acrescentado. EUR-Lex.
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A32006L0112>

Vasconcelos, P. P. de. (2002). Contratos Atípicos. Almedina.

Vasques, S. (2015). O Imposto sobre o Valor Acrescentado. Almedina.

WORX. (2025) WMarket Review Year-End 2024/2025.

<https://worx.pt/report/wmarket-review-year-end-2024-2025/>

ANEXOS

ANEXO I – GUIÃO DA ENTREVISTA

1. Organização e Funcionamento dos Serviços

- 1.1. Que tipo de espaços têm à disposição?
- 1.2. Que tipo de serviços, mobiliário e/ou equipamentos estão incluídos na disponibilização de cada espaço?
- 1.3. Que tipo de serviços, mobiliário ou equipamento não estão incluídos, mas é possível contratar à parte?
- 1.4. Existe limitação horária para o acesso por parte dos clientes, para cada um dos espaços?
- 1.5. A manutenção dos espaços (pequenos arranjos, substituições, etc.) está incluído no preço de cada um dos espaços?
- 1.6. Qual é o perfil predominante dos clientes que vos procuram para cada tipologia de espaços?

2. Tipologia dos contratos

- 2.1. Como é feito o enquadramento jurídico-fiscal dos contratos que utilizam? Ex. Contratos de Locação, Contratos de Prestação de Serviços, etc.
- 2.2. Quais os motivos que justificam o enquadramento anterior?
- 2.3. Consideram que a disponibilização dos espaços é o elemento central da vossa oferta ou que os serviços associados têm igual importância?
- 2.4. As rendas contratualizadas estão discriminadas entre valor do espaço e valor dos serviços ou estão agrupados numa única parcela?
- 2.5. Caso existam serviços contratados à parte, são faturados separadamente?
- 2.6. Para a definição da tipologia contratual, contam com o apoio jurídico interno ou externo?

ANEXO II – CARACTERIZAÇÃO DA AMOSTRA

Código Empresa	Entrevista	Formato Entrevista	Espaços	Distrito	N.º Imóveis	Ano fundação	N.º Colaboradores	Clientes
E1	21.05.2025	Presencial	EP CW	Lisboa	3	2004	> 25	> 1.000
E2	22.05.2025	Presencial	EP CW	Lisboa	2	2014	7	356
E3	30.05.2025	Online	CW	Leiria	1	2019	2	N/R
E4*	20.06.2025	Online	EP	Porto	1	2001	N/R	36
E5	30.05.2025	Presencial	EP	Lisboa	1	2001	4	77
E6	26.06.2025	Online	EP CW	Coimbra	1	2021	4	72
E7	03.07.2025	Presencial	EP	Lisboa	1	2011	6	57

EP – Escritórios Privados; CW – *Coworking*; N/R – Não Respondeu

*E4 é um caso particular na medida em que se trata de uma empresa responsável pela gestão patrimonial de um determinado município. Dos imóveis que gere, um deles é o Parque Empresarial em questão, constituído por oito lotes onde apenas num deles atua como locadora e, para a generalidade do parque, atua como administradora de condomínio, ambos desde 2016. Desta forma, tenha-se em conta que os dados disponibilizados são os do parque ainda que a posição que toma que interessa verdadeiramente é apenas a de um dos lotes.

Nota 1: Há ainda outros espaços como armazéns ou salas para outros fins que são igualmente disponibilizados por diferentes empresas a título individual, no entanto, devido à sua natureza, não foram tidos em conta.

Nota 2: As entrevistas tiveram uma duração média de 45min e, quando realizadas presencialmente, tiveram lugar nas instalações dos entrevistados que incluíram uma visita aos espaços.