
PARECER JURÍDICO

ACIS – Associação de Comércio, Indústria e Serviços
Avenida Poder Popular, nº 264, 5º andar
Prédio de AMI
Cidade da Beira
Moçambique

PARECER JURÍDICO
(“Regime Fiscal Aplicável aos Contractos de Arrendamento para fins Comerciais e de Habitação”)

Exmos. Senhores,

1. INTRODUÇÃO

Base de Instrução

Solicitou-nos a “**Associação de Comércio, Indústria e Serviços**” (“**ACIS**”), a emissão de um Parecer Jurídico relativo ao regime fiscal aplicável aos contractos de arrendamento para fins comerciais e de habitação. Fornecemos ainda um sumário sobre o conteúdo do referido Parecer sob a forma de tabela no “Anexo” ao presente documento, o qual reflecte em termos práticos a Opinião expressa.

Somos qualificados para exercer advocacia na República de Moçambique. O presente Parecer está limitado às leis da República de Moçambique em vigor e aplicáveis à data deste Parecer. Não consultamos as leis de qualquer outro país e não expressamos qualquer Opinião relativamente às leis de nenhuma outra jurisdição.

O presente Parecer foi emitido ao abrigo da legislação Moçambicana em vigor promulgada pelo Governo e publicada no Boletim da República, bem como da informação obtida através de outras fontes por nós consideradas como sendo fidedignas.

Legislação Consultada

- (a) Lei 32/2007, de 31 de Dezembro (aprova o Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado – “Código do IVA”), e as respectivas alterações;
- (b) Lei 33/2007, de 31 de Dezembro (aprova o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares - “Código do IRPS”), e as respectivas alterações;
- (c) Lei 34/2007, de 31 de Dezembro (aprova o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas – “Código do IRPC”), e as respectivas alterações;

- (d) Lei 19/2007, de 18 de Julho (aprova a Lei do Ordenamento do Território);
- (e) Decreto 7/2008, de 16 de Abril (aprova o Regulamento do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado);
- (f) Decreto 8/2008, de 16 de Abril (aprova o Regulamento do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares);
- (g) Decreto 9/2008, de 16 de Abril (aprova o Regulamento do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas);
- (h) Decreto 23/2008, de 1 de Julho (aprova o Regulamento da Lei do Ordenamento do Território);
- (i) Decreto-Lei 47 344, de 25 de Novembro de 1966 (aprova o Código Civil); e
- (j) Decreto 43 525 de 1961 (aprova o Arrendamento dos Prédios no Ultramar, sem prejuízo das disposições do Código Civil, quer gerais, quer próprias do Contrato de Locação que o não contrariem – “Lei do Inquilinato”).

2. Parecer Jurídico

De acordo com o acima exposto e com base no previsto na legislação da República de Moçambique em vigor, somos da seguinte Opinião:

(i) Regime Geral

O regime fiscal aplicável aos contractos de arrendamento presentemente em vigor em Moçambique, contem disposições específicas aplicáveis ao arrendamento de acordo com o tipo de arrendamento em causa e a localização do imóvel, quer seja, tratar-se de:

- (a) Arrendamento para fins comerciais ou de habitação;
- (b) Imóvel localizado em zona rural ou zona urbana;
- (c) O senhorio e o arrendatário:
 1. Serem uma pessoa colectiva e uma pessoal singular, respectivamente, e vice-versa; ou
 2. Serem ambos individuais; ou ainda

3. Serem ambos pessoas colectivas.

Para efeitos do presente Parecer, e nos termos do disposto no artigo 1 da Lei 19/2007, de 18 de Julho:

- (a) **“Zona rural”** é considerada *“a parte do território nacional exterior aos perímetros dos municípios, cidades, vilas e das povoações, legalmente instituída”*;
- (b) **“Zona urbana”** é considerada *“a parte do território nacional dentro do perímetro dos municípios, cidades, vilas e das povoações, legalmente instituída”*;

A legislação Moçambicana não dispõe especificamente sobre a definição dos arrendamentos para fins de **“habitação”** e **“comerciais”**.

Porém, de acordo com a doutrina e nos termos das aceções feitas ao disposto no artigo 1086º do Código Civil, conjugado com os princípios estabelecidos no nº 1 e nº 2 do artigo 4º, e nº 1 do artigo 72º do Decreto 43 525 de 1961, entende-se que o arrendamento habitacional será aquele celebrado para efeitos de habitação familiar, e o arrendamento comercial é entendido como sendo aquele tomado para fins directamente relacionados com alguma actividade económica.

(ii) Tributação de Rendias sob o Ponto de Vista do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Nos termos do disposto no nº 1 do artigo 4º do Código do IVA, o arrendamento de bens imóveis é tratado como uma “prestação de serviços”, sujeita a IVA à taxa de 17% (dezassete por cento), conforme previsto no nº 1 do artigo 1º do mesmo Código.

No entanto, o nº 5 do artigo 9º do Código do IVA dispõe que o arrendamento habitacional, assim como o arrendamento comercial, industrial e de prestação de serviços em zona rural estão isentos de IVA.

O montante relativo ao IVA pago pelo arrendatário ao senhorio deverá ser entregue pelo último à repartição de finanças competente até ao dia 30 do mês seguinte a que disser respeito.

(iii) Tributação de Rendias sob o Ponto de Vista do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas

O princípio geral da Lei relativamente ao pagamento de rendias por uma pessoa colectiva (arrendatário) a uma outra pessoa colectiva (senhorio), assenta no pressuposto de que tais pagamentos encontram-se sujeitos a retenção na fonte à taxa de 20% (vinte por cento) de acordo com o disposto no nº 1 do artigo 62º conjugado com o disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 67º do Código do IRPC. Contudo, caso o senhorio seja sociedade cujo objecto seja a gestão de imóveis próprios, a retenção na fonte acima mencionada não será aplicada, pois, a lei prevê a dispensa dessa obrigação ao abrigo do disposto na alínea f) do artigo 68º do Código do IRPC.

(iv) Tributação de Rendas sob o Ponto de Vista do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

De acordo com o previsto no Código do IRPS, os rendimentos provenientes do arrendamento enquadram-se na Quarta Categoria de Rendimentos (rendimentos prediais).

O pagamento de rendas por uma pessoa colectiva (arrendatário) a uma pessoa singular (senhorio), está sujeito a retenção na fonte à taxa de 20% (vinte por cento), nos termos do nº 3 do artigo 65º do Código do IRPS. No entanto, nos termos do nº 5 do artigo 65º do mesmo Código, o arrendatário poderá deduzir 30% (trinta por cento) sobre a taxa de retenção na fonte, aplicando assim uma taxa de retenção na fonte final de 14% (catorze por cento) sobre o valor líquido da renda devida.

Ademais, se uma pessoa colectiva (empregador) celebrar contrato de arrendamento para efeitos de fornecimento de alojamento para habitação aos seus trabalhadores, os custos incorridos com as rendas serão considerados "remuneração acessória" na esfera do trabalhador, sendo tal classificada como remuneração de trabalho dependente auferida pelo trabalhador. Assim, o rendimento adicional derivado da remuneração acessória paga pelo empregador estará sujeito a tributação às taxas de retenção mensais estabelecidas nos termos do Código do IRPS.

O montante pago a título de rendas por conta dos trabalhadores, para efeitos de habitação e tributadas como remuneração de trabalho dependente, será totalmente considerado custo fiscal para o empregador em apreço.

Os montantes retidos na fonte a título de imposto por conta do senhorio, deverão ser entregues à respectiva repartição de finanças até ao dia 20 do mês seguinte àquele a que disser respeito.

A totalidade do rendimento auferido por uma pessoa singular (incluindo os rendimentos prediais) serão englobados para efeitos de cálculo da matéria colectável na declaração anual de rendimentos (Modelo M/10), sendo que, qualquer imposto pago por conta através do mecanismo de retenção na fonte, deverá ser deduzido do montante do imposto devido a final, desde que seja feita a prova das retenções na fonte sofridas no ano fiscal anterior.

As taxas anuais do IRPS variam entre 10% (dez por cento) e 32% (trinta e dois por cento).

(v) Imposto do Selo

Qualquer contrato de arrendamento celebrado na República de Moçambique está sujeito a Imposto do Selo à taxa de 2 % (dois por cento), aplicável sobre o valor da renda mais alta acordado entre as partes, correspondente a um mês.

(vi) Registo do Contrato de Arrendamento

Os contractos de arrendamento celebrados por período superior a seis anos, estão sujeitos a registo na Conservatória do Registo Predial.

(vii) Outros

Com base no pressuposto de que o arrendatário seja uma pessoa colectiva devidamente registada para efeitos fiscais em Moçambique, deverá o mesmo solicitar por parte do senhorio o fornecimento dos seguintes documentos:

- (a) Contrato de arrendamento devidamente selado pela competente repartição de finanças e reconhecido na qualidade por Notário;
- (b) Prova de registo fiscal (comunicação de atribuição do Número Único de Identificação Fiscal (NUIT) ao senhorio);
- (c) Factura e o respectivo recibo emitido pelo senhorio para efeitos de suporte do pagamento da renda mensal;
- (d) Caso o senhorio seja sociedade cujo objecto seja a gestão de imóveis próprios, prova do referido objecto deverá igualmente ser fornecida.

As principais obrigações do arrendatário (assumindo tratar-se de pessoa colectiva), inclui, mas não limitado a:

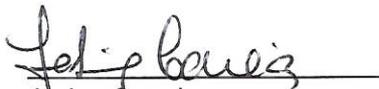
- (a) Proceder à entrega dos montantes retidos na fonte à competente repartição de finanças até ao dia 20 do mês seguinte a que disserem respeito; e
- (b) Emitir, em Janeiro de cada ano, uma declaração de rendimentos por cada pessoa que tenha sido sujeita a retenção na fonte no ano fiscal anterior.

3. RESERVAS

As opiniões expressas no presente documento são limitadas às matérias aqui abordadas e encontram-se regidas pela Lei Moçambicana no que respeita a leis presentemente e vigor, referindo-se a factos e matérias por nós conhecidos à data de emissão deste Parecer. Não assumimos qualquer obrigação em proceder à actualização da Opinião expressa neste documento, em resultado de alterações legislativas que possam ocorrer sobre à legislação em apreço após a data deste Parecer, e não fizemos qualquer investigação, e nem o presente Parecer analisa as leis de nenhuma outra jurisdição que não sejam as de Moçambique.

Este Parecer foi elaborado para a **Associação de Comércio, Indústria e Serviços ("ACIS")** e não poderá ser:

- (a) Utilizado por qualquer outra pessoa ou para qualquer outro motivo para o qual tenha sido solicitado;
- (b) Disponibilizada a qualquer outra pessoa, excepto as pessoas que no curso normal da actividade do destinatário tenham acesso aos documentos e registos do mesmo, e apenas no pressuposto de que não o disponibilizarão a terceiros;
- (c) Submetido a qualquer entidade governamental, agencia ou autoridade, ou citado em qualquer documento público, sem o nosso prévio expresso consentimento.



Josina Correia
(Advogada, Associada Sénior Internacional)
Carteira Profissional nº 694



Amina Abdala
(Advogada, Associada Sénior Internacional)
Carteira Profissional nº 230

Anexo Sumarizado

Localização/Tipo	Retenção na Fonte	IVA	Retenção na Fonte	IVA	Retenção na Fonte	IVA
Urbano - Habitação	14% retido pelo arrendatário (nº 3 e nº 5 do artº 65 do CIRPS)	Isento (al. a) do nº 5 do artº 9 do CIVA)	20% retido pelo arrendatário (al. c) do nº 1 do artº 67 do CIRPC)	Isento (al. a) do nº 5 do artº 9 do CIVA)	N/A	Isento (al. a) do nº 5 do artº 9 do CIVA)
Urbano - Comercial	14% retido pelo arrendatário (nº 3 e nº 5 do artº 65 do CIRPS)	17% pago pelo arrendatário ao senhorio (al. a) do nº 1 do artº 1 e al. a) do nº 1 do artº 2 do CIVA)	20% retido pelo arrendatário (al. c) do nº 1 do artº 67 do CIRPC)	17% pago pelo arrendatário ao senhorio (al. a) do nº 1 do artº 1 e al. a) do nº 1 do artº 2 do CIVA)	N/A	17% pago pelo arrendatário ao senhorio (al. a) do nº 1 do artº 1 e al. a) do nº 1 do artº 2 do CIVA)
Rural - Habitação	14% retido pelo arrendatário (nº 3 e nº 5 do artº 65 do CIRPS)	Isento (al. a) do nº 5 do artº 9 do CIVA)	20% retido pelo arrendatário (al. c) do nº 1 do artº 67 do CIRPC)	Isento (al. a) do nº 5 do artº 9 do CIVA)	N/A	Isento (al. a) do nº 5 do artº 9 do CIVA)
Rural - Comercial	14% retido pelo arrendatário (nº 3 e nº 5 do artº 65 do CIRPS)	Isento (al. b) do nº 5 do artº 9 do CIVA)	20% retido pelo arrendatário (al. c) do nº 1 do artº 67 do CIRPC)	Isento (al. b) do nº 5 do artº 9 do CIVA)	N/A	Isento (al. b) do nº 5 do artº 9 do CIVA)

O imposto por conta pago pelo senhorio através do mecanismo de retenção na fonte será deduzido do imposto devido a final apurado na declaração anual de rendimentos

O montante retido através do mecanismo de retenção na fonte deverá ser entregue pelo arrendatário à repartição de finanças competente até ao dia 20 do mês seguinte a que disser respeito

O montante do IVA pago pelo arrendatário deverá ser entregue pelo senhorio à repartição de finanças competente até ao dia 30 do mês seguinte a que disser respeito

Implicação Fiscais para:
 Senhorio Individual quando o arrendatário seja Pessoa Colectiva
 Senhorio Pessoa Colectiva quando o arrendatário seja Pessoa Colectiva
 Senhorio Pessoa Colectiva (gestão de imóveis) quando o arrendatário seja Pessoa Colectiva