

A Renúncia à Isenção de IVA nas operações imobiliárias



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil

MEMBRO ASSOCIADO DA
 ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
 ADVOGADOS (AEA)

Qualquer situação de isenção constitui uma excepção às regras de incidência. As isenções do IVA têm uma lógica diferente das isenções concedidas no âmbito dos impostos sobre o rendimento. Enquanto nos impostos sobre o rendimento a isenção libera o beneficiário do pagamento do imposto, no IVA as situações de isenção consubstanciam-se na não liquidação e consequente não entrega de imposto, por parte dos sujeitos passivos, nas operações activas que realizam (o beneficiário paga imposto nas operações passivas, mas não liquida nas operações activas).

Regra geral, as isenções acolhidas no CIVA funcionam de forma automática, isto é, não é necessário que o sujeito passivo solicite a respectiva aplicação. Como qualquer benefício fiscal em sede deste imposto, as isenções consubstanciam situações excepcionais, devendo ser objecto de interpretação restritiva.

O DL n.º 21/2007, de 29 de Janeiro, procedeu à introdução na legislação do IVA de um conjunto de medidas destinado a combater algumas situações de fraude, evasão e abuso que se vinham verificando na realização das operações imobiliárias sujeitas a tributação.

Procurando esclarecer as dúvidas que pudessem colocar-se na interpretação das normas constantes do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de Janeiro, a Direcção de Serviços do IVA divulgou o ofício-circulado n.º 30 099, de 09.02.2007.

Os n.ºs 29 e 30 do artigo 9.º do Código do IVA prevêem a isenção do imposto, respectivamente, na locação de bens imóveis e nas operações sujeitas a IMT. Por sua vez, os n.ºs 4 e 5 do artigo 12.º do mesmo Código prevêem a possibilidade de renúncia àquelas isenções, mas apenas quando o locatário ou o adquirente sejam sujeitos passivos que os utilizem total ou parcialmente em actividades que conferem direito à dedução. Finalmente, o n.º 6 do artigo 12.º do Código do IVA refere que as condições para a renúncia à isenção são estabelecidas em legislação especial.

A legislação especial em causa, que constava do Decreto-Lei n.º 241/86, de 20 de Janeiro, passou a constar do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de Janeiro, que, além de introduzir diversas alterações ao Código do IVA, aprovou o Regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis.

Quem pode renunciar?

Conjugando o disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 12.º do Código do IVA, com a redacção que lhes foi dada pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de Janeiro, com o artigo 3.º e sem prejuízo do artigo 2.º, ambos do Regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis, podem renunciar às isenções previstas nos n.ºs 29 e 30 do artigo 9.º do Código do IVA os sujeitos passivos que procedam:

a) À locação de prédios urbanos ou fracções autónomas destes;



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

- b) À transmissão do direito de propriedade de prédios urbanos ou fracções autónomas destes;
- c) À transmissão de terrenos para construção;

Face ao referido, não pode haver renúncia nos casos em que o locador e/ou locatário ou o vendedor e/ou adquirente estejam enquadrados no Regime Especial de Isenção (artigo 53.º) ou efectuem exclusivamente operações isentas previstas no artigo 9.º e que, por isso, não conferem o direito à dedução.

Nos casos de compropriedade todos os titulares dos direitos a transmitir ou a adquirir devem preencher os requisitos exigidos para o exercício da renúncia.

No conceito de locação entende-se abrangido qualquer tipo de locação, designadamente a locação financeira. Perante os termos da lei, não é permitida a renúncia na sublocação de bens imóveis, excepto quando estes sejam destinados a fins industriais.

Em que situações se pode renunciar?

De conformidade com os n.ºs 4 e 5 do artigo 12.º do Código do IVA, com a redacção que lhes foi dada pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de Janeiro, e com o artigo 2.º do Regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis, a renúncia só é permitida relativamente:

- a) À locação de prédios urbanos ou fracções autónomas destes;
- b) À transmissão do direito de propriedade de prédios urbanos ou fracções autónomas destes;
- c) À transmissão de terrenos para construção.

Quais os requisitos a observar na renúncia?

Os sujeitos passivos que pretendam renunciar à isenção devem solicitar um certificado, comprovativo de que estão reunidas as condições para o efeito. O pedido deve ser efectuado previamente, por via electrónica, no Portal das Finanças, cujo acesso está condicionado à existência de uma senha (a mesma utilizada para as demais funcionalidades relacionadas com o sistema de declarações electrónicas). Para o efeito, deve seleccionar-se a opção Certidões, de seguida a opção Emissão de Certidão, escolher o tipo de certidão Renúncia Isenção de IVA – Imóveis e Confirmar. Em seguida, escolher se a renúncia diz respeito a Transmissões ou Locações e preencher todos os campos do formulário.

O certificado de renúncia tem a validade de seis meses, a contar da data em que fica disponível para o sujeito passivo, findos os quais caduca. Caso não seja utilizado, o requerente deve comunicar esse facto, por via electrónica, ao chefe de finanças da área da sede, estabelecimento estável ou, na sua falta, do domicílio do vendedor ou do locador do imóvel. E, assim, se quando se seleccionar a opção Consulta de Certidões, na

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1.º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17.º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil

coluna relativa ao estado de uma certidão, estiver indicado “Expirada”, tal significa que foi ultrapassado o prazo de validade de seis meses.

A renúncia à isenção apenas produz efeitos no momento em que for celebrado o contrato de compra e venda ou de locação do imóvel, não produzindo efeitos se não estiverem reunidas as condições prescritas na lei. No caso de contrato de locação financeira relativo a imóvel a construir, a renúncia só produz efeitos no momento em que o locador tome posse do imóvel.

Obrigações

Os sujeitos passivos que renunciem às isenções previstas nos n.os 29 e 30 do artigo 9.º do Código do IVA e optem pela tributação, ficam, por esse facto, sujeitos ao cumprimento das obrigações previstas no Código, nomeadamente de liquidação e de entrega do imposto, bem como de natureza declarativa e de natureza contabilística.

De liquidação

No caso específico da transmissão de imóveis, **cabe ao adquirente proceder à liquidação do imposto** devido por essas operações, inscrevendo, em termos de declaração periódica, o valor tributável no campo 3 do quadro 06 e no campo 100 do quadro 06A e o imposto liquidado no campo 4 do quadro 06. Por sua vez, **o vendedor** deve indicar na declaração periódica o valor da transmissão no campo 8 do quadro 06. **Na locação de bens imóveis o IVA é liquidado pelo locador (prestador do serviço).**

Valor Tributável

Regra Geral: Na transmissão ou na locação de bens imóveis o valor tributável é apurado de acordo com as regras gerais, isto é, corresponderá ao valor da contraprestação obtida ou a obter do adquirente, do destinatário ou de um terceiro.

Regras Especiais: No caso da transmissão ou locação de imóveis efectuadas com renúncia à isenção por sujeitos passivos que tenham entre si relações especiais (nos termos definidos no n.º 4 do artigo 63.º do Código do IRC), o valor tributável é o valor normal, determinado em conformidade com o estabelecido no n.º 4 do artigo 16.º do Código do IVA, quando:

- a) A contraprestação seja inferior ao valor normal e o destinatário da operação não tenha direito à dedução integral do IVA ou;
- b) A contraprestação seja superior ao valor normal quando o transmitiste ou o locador do bem imóvel não tenha direito a deduzir o IVA integralmente.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1.º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17.º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil

Para este efeito, considera-se que o valor normal da transmissão do imóvel não pode ser inferior (embora possa ser superior) ao valor patrimonial tributário definitivo considerado para efeitos de IMT, independentemente de haver ou não lugar à liquidação deste imposto.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil

O presente Artigo destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo deste Artigo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.

MEMBRO ASSOCIADO DA
 ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
 ADVOGADOS (AEA)