

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 12º.

Assunto: Operações imobiliárias - Aquisição do imóvel - Contratos de arrendamento com renúncia - "As renúncias à isenção validamente exercidas ao abrigo do DL 241/86, de 20/8, continuam a produzir efeitos enquanto vigorarem os contratos respetivos, (...)".

Processo: nº **8025**, por despacho de 27-04-2015, do SDG do IVA, por delegação do Director Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira - AT.

Conteúdo:

Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), por «A...», presta-se a seguinte informação.

1. A requerente está enquadrada para efeitos de IVA, no regime normal de tributação mensal, desde 2014-08-08, pela atividade de compra e venda de bens imobiliários, a que corresponde o CAE 0638100.

2. Na qualidade de adquirente do imóvel, solicita esclarecimento sobre os contratos de arrendamento com renúncia, tendo em consideração que:

i. "A Requerente adquiriu, mediante escritura de compra e venda celebrada a 5 de Setembro de 2014 com a R.. Portugal - Investimento Imobiliários, S.A., um imóvel sito na freguesia de ..., concelho do .. (...).

ii. Uma das fracções autónomas do imóvel supra (fracção "A") encontrava-se, no momento da celebração da escritura (e até ao presente momento), arrendada com renúncia à isenção do Imposto sobre o Valor Acrescentado ("IVA"), exercida ao abrigo do Decreto-Lei n.º 241/86, de 20 de Agosto, aos locatários ..."

iii. "Conforme resulta do preceituado no artigo 1057.º do Código Civil, sob a epígrafe "Transmissão da posição do locador", "o adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador (...)", motivo pelo qual ficou a Requerente vinculada às condições dos contratos celebrados entre o anterior proprietária/locador a as duas sociedades às quais o imóvel foi arrendado.

iv. "Face a esta disposição legal, os contratos de arrendamento referidos supra foram obrigatoriamente assumidos pela Requerente, ficando patente na escritura de compra e venda que esta se sub-rogaria nos direitos e obrigações do devedor, nos referidos contratos ...".

v. "... os contratos de arrendamento supra referidos se mantêm em vigor à presente data, continuando a ser observado o cumprimento de todas as suas cláusulas, incluindo, ... a cláusula relativa à renúncia à isenção de IVA exercida ao abrigo do referido Decreto-Lei n.º 241/86, motivo pelo qual a Requerente tem vindo a crescer o respectivo IVA, à taxa legal em vigor, às rendas cobradas aos locatários."

vi. "... uma vez que o Requerente sucedeu legalmente em todos os direitos e obrigações do anterior no que respeita aos contratos de arrendamento em análise, os quais se mantêm em vigor, as renúncias à isenção validamente

exercidas ao abrigo do Decreto - Lei n.º 241/86, de 20 de Agosto, continuam também válidas a a produzir os seus efeitos enquanto os referidos contratos se mantiverem em vigor, sem necessidade de solicitar novos certificados de renúncia à isenção do IVA.

3. A Directiva 2006/112/CE, do Conselho, de 28 de Novembro de 2006, relativa ao sistema comum do IVA, que reformulou e revogou a Directiva 77/388/CEE, do Conselho, de 17 de Maio de 1977 (Sexta Directiva), estabelece na alínea l) do n.º 1 do seu artigo 135º, como regra, a isenção na locação de bens imóveis, que abrange quer o arrendamento quer a locação financeira.

4. Na ordem jurídica interna, as alíneas 29) e 30) do artigo 9º do Código do IVA (CIVA), prevêm a isenção de imposto, respetivamente, na locação de bens imóveis e nas operações sujeitas a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

5. Por outro lado, aquela Directiva confere aos Estados membros, nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 do artigo 137º, a possibilidade de introduzirem uma opção pela tributação das operações imobiliárias isentas, permitindo a renúncia à isenção na transmissão e na locação de bens imóveis. O n.º 2 desse preceito determina que cabe aos Estados membros fixar as regras de exercício do direito de opção, podendo restringir o âmbito do referido direito.

6. Os números 4 e 5 do artigo 12º do CIVA possibilitam a renúncia às referidas isenções, respectivamente, no caso da locação de prédios urbanos ou frações autónomas destes ou da transmissão do direito de propriedade de prédios urbanos, frações autónomas destes ou terrenos para construção, mas, em todos os casos, apenas quando o locatário e o adquirente sejam sujeitos passivos e os últimos os utilizem, total ou predominantemente, em atividades que conferem o direito à dedução.

7. Mais refere o n.º 6 do artigo 12º do CIVA, que os termos e as condições para a renúncia à isenção prevista nos n.ºs 4 e 5 são estabelecidos em legislação especial.

8. O Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, veio introduzir um conjunto de alterações na legislação do IVA em matéria de tributação das operações imobiliárias, incluindo a revisão do regime da renúncia à isenção do IVA na transmissão e locação de bens imóveis, tendo sido aprovado e publicado em anexo, o novo "Regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis", em cumprimento do referido n.º 6 do artigo 12º do CIVA.

9. Face às alterações introduzidas foram transmitidos esclarecimentos através do Ofício Circulado n.º 30099, de 2007.02.09, desta Direção de Serviços.

10. Dos elementos da exposição, retira-se que os contratos de locação, que tiveram início em 30 de novembro de 1999 e 20 de outubro de 2000, foram celebrados com opção pela renúncia no âmbito do Decreto-Lei n.º 241/86. Em resultado de tal opção foi liquidado IVA nas rendas cobradas ao longo do contrato, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 21/2007 tendo produzido todos os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 241/86, nomeadamente, no caso da locadora, a obrigação de liquidação do IVA nas rendas dos contratos por um lado e, por outro, permitiu-lhe a recuperação do IVA suportado no imóvel.

11. Em conclusão, atendendo ao preceituado no artigo 1057º do Código Civil bem como o disposto no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei 21/2007, de 29 de janeiro, o qual estabelece que "As renúncias à isenção validamente exercidas ao abrigo do Decreto-Lei 241/86, de 20 de Agosto, continuam a produzir efeitos enquanto vigorarem os contratos respectivos, (...)", os efeitos dos contratos de locação mantêm-se todos em vigor pois sempre que se transmite o direito com base no qual o locador celebrou contrato de arrendamento, a sua posição jurídica nesse contrato de arrendamento transmite-se por força da lei.