

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: Alínea c) do nº 1 do art. 18º.
- Assunto: Aplicação da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA a imóveis para revenda.
- Processo: nº 1223, despacho do SDG do IVA, por delegação do Director Geral, em 2010-11-10.
- 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.

I - MOTIVOS DO PEDIDO

1. O sujeito passivo acima referido, exercendo a actividade de construção civil, compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim e arrendamento de imóveis, encontrando-se enquadrado em IVA no regime normal mensal, vem expor e solicitar o seguinte:

1.1 Pratica operações que conferem o direito à dedução e operações que não conferem esse direito, sendo, portanto, um sujeito passivo misto, tendo optado, para efeitos de dedução do imposto, pelo método da afectação real de todos os bens e serviços.

1.2 Em virtude de tal facto, é o responsável pela liquidação do imposto nas aquisições de serviços de construção civil, por aplicação da regra de inversão do sujeito passivo a que se refere a alínea j) do nº 1 do artigo 2º do Código do IVA (CIVA).

1.3 Adquiriu dois imóveis, cuja licença de utilização se destina a habitação, constando na escritura de aquisição de um deles que o mesmo se destina a revenda.

1.4 Mandou efectuar obras de remodelação naqueles imóveis, pelo que o empreiteiro emitiu as respectivas facturas com a indicação de que o IVA é devido pelo adquirente, de acordo com a regra de inversão do sujeito passivo nos serviços de construção civil.

1.5. Suscitando dúvidas acerca da aplicação, nestes casos, da taxa reduzida de liquidação do IVA de 6%, por utilização da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, tendo em atenção o fim a que se destinam os imóveis e o facto de ser o requerente que vai efectuar a autoliquidação do imposto, vem solicitar uma informação vinculativa.

II - ENQUADRAMENTO FACE AO CÓDIGO DO IVA

2. Nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 18º do Código do IVA (CIVA), aplica-se a taxa reduzida de 6% às prestações de serviços constantes da Lista I anexa ao referido Código.

3. A verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA contempla as *"Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação*

de imóveis ou partes autónomas destes afectos à habitação, com excepção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços."

III - APRECIÇÃO

4. O Ofício-Circulado nº 30.025 desta Direcção de Serviços, de 2000-08-07, contém esclarecimentos acerca da aplicação desta verba 2.27, e refere no seu ponto 2 que a mesma engloba unicamente os serviços efectuados em imóvel ou parte do imóvel que, não estando licenciado para outros fins, esteja afecto à habitação, considerando-se imóvel, ou parte de imóvel, afecto à habitação o que esteja a ser utilizado como tal no início das obras e que, após a execução das mesmas, continue a ser efectivamente utilizado como residência particular.

5. Refere, ainda, o ponto 3 daquele Ofício, que poderão considerar-se "beneficiários" da aplicação da taxa reduzida de IVA, ao abrigo da mencionada verba (na qualidade de donos da obra), o proprietário, o locatário ou condomínio abrangido pela isenção do nº 21 do artigo 9º do CIVA.

6. O nº 4 daquele Ofício refere, contudo, que estão excluídas da aplicação da taxa reduzida as obras de construção e similares e similares (acréscimos, sobrelevação e reconstrução de bens imóveis), bem como as empreitadas sobre bens imóveis utilizados para o exercício de qualquer actividade profissional, comercial ou administrativa.

7. Deste modo, face à respectiva previsão legal e à doutrina administrativa transmitida através do mencionado Ofício-Circulado nº 30.025, a verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA não se aplica às empreitadas que respeitem a imóveis eventualmente passíveis de reserva ou revenda, nem a acréscimos, sobrelevação e reconstrução de bens imóveis, pelo que estas empreitadas são tributadas à taxa normal de IVA.

8. Importa, também, salientar que as condições para a aplicação, ou não, da verba em causa devem ser as que se verificam actualmente e não as que se possam verificar posteriormente. Isto é, a taxa reduzida de IVA só pode ser aplicada se os imóveis, ou partes autónomas destes, a que se referem as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação, estiverem a ser utilizados como tal no início das obras e que, após a execução das mesmas, continuem a ser efectivamente utilizados como residência particular.

9. Finalmente refere-se que é, também, condição necessária para que possa ser aplicada a taxa reduzida de IVA ao abrigo da citada verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, a existência de um contrato de empreitada, nos termos legais.

IV - CONCLUSÃO

10. Concluindo, constatando-se que um dos imóveis se destina a revenda, fica afastada, desde logo, a possibilidade de ser utilizada a verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA nas obras de remodelação, ainda que, posteriormente, o proprietário decida não o revender e proceda ao arrendamento do mesmo. Quanto ao segundo imóvel, que se encontrava devoluto antes e depois das obras de remodelação em questão, também não pode ser utilizada naquelas obras a taxa reduzida de IVA ao abrigo da referida verba 2.27, ainda que o mesmo imóvel venha, também, a ser posteriormente arrendado pelo proprietário. Conforme foi referido, para que as empreitadas de remodelação de imóveis adquiridos pelo requerente, na qualidade de proprietário, possam ser abrangidas pela referida verba 2.27, deveriam os mesmos imóveis estarem a ser efectivamente utilizados como habitação antes e depois das referidas obras.

11. Deste modo os serviços de construção civil em causa devem ser tributados pela taxa normal de liquidação de IVA, ou seja, a taxa de 21%.