

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: n.ºs 3 e 4 do artigo 8.º do DL n.º 21/2007, de 29/01
- Assunto: Operações Imobiliárias – Direito à dedução do adquirente do bem.
- Processo: n.º 1643, despacho do SDG dos Impostos, substituto legal do Director - Geral, em 2011-03-07.
- Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), por « ...**A**...», presta-se a seguinte informação.

1. A Requerente, vem solicitar informação vinculativa, sobre "o exercício do direito à dedução do IVA no prazo oito anos, a que se refere o n.º 3 do artigo 8.º do Regime da Renúncia à Isenção do IVA nas Operações Relativas a Bens Imóveis", tendo em consideração os seguintes elementos:

1.1. "Em Dezembro de 2004, (...) celebrou (...) um contrato de locação financeira imobiliária de financiamento à construção de um imóvel (...);"

1.2. "Pelo Banco foi solicitado e obtido o certificado de renúncia à isenção de IVA ...";

1.3. "Em conformidade a requerente suportou o IVA que lhe foi debitado pelo Banco nas respectivas rendas de locação financeira";

1.4. "A referida construção do Edifício teve início em 25 de Janeiro de 2002, (...) e conclusão em 1 de Fevereiro de 2008, com a emissão do Alvará de utilização ..."

1.5. "O tempo de construção foi, assim, de 6 anos;"

1.6. "A escritura de propriedade horizontal, outorgada no dia 27 de Setembro de 2007, dividiu o prédio em 390 fracções: 96 escritórios, 13 comércios, 17 arrumos e 264 lugares de estacionamento";

1.7. "A requerente está a exercer a opção de compra daquelas fracções para, de seguida, ceder em locação as mesmas a sujeitos passivos de IVA que pretendem utilizá-las para o exercício das suas actividades tributáveis";

1.8. "As vendas das fracções são efectuadas pelo Banco à requerente com renúncia à isenção nos termos do Regime de Renúncia ...";

1.9. "Consequentemente, sobre o valor de venda das referidas fracções é liquidado IVA";

1.10. "Por sua vez, a Requerente também renúncia à isenção, em conformidade com as regras do Regime da Renúncia à Isenção do IVA, relativamente às mesmas fracções e com referência aos contratos de arrendamento que celebra com as empresas que vão utilizar essas fracções nas suas operações tributadas";

2. O exercício do direito à dedução do imposto suportado pelos "sujeitos passivos intervenientes" em operações em que tenha ocorrido a renúncia à isenção no âmbito do "Regime de renúncia à isenção do IVA nas operações

relativas a bens imóveis" (doravante designado por Regime de Renúncia), aprovado pelo Decreto-Lei 21/2007, de 29 de Janeiro, têm direito à dedução do imposto suportado para a realização das operações relativas a cada bem imóvel, segundo as regras definidas nos artigos 19.º a 25.º do Código do IVA, em conformidade com o n.º 1 do artigo 8.º do referido regime.

3. Os números 2 e 3 do artigo 8.º do Regime de Renúncia referem-se ao exercício do direito à dedução a levar a efeito pelos transmitentes ou locadores, assim, podem os transmitentes ou locadores:

3.1. Nos termos do n.º 2 *"deduzir o IVA relativo ao bem imóvel na declaração do período de imposto ou de período posterior àquele em que, nos termos do n.º 1 do artigo 5.º do presente regime, tem lugar a renúncia à isenção, tendo em conta o prazo a que se refere o n.º 2 do artigo 91.º do Código do IVA"* (actual artigo 98.º, pela renumeração dada pelo Decreto-Lei 102/2008, de 2º de Junho), quer isto dizer que os transmitentes ou locadores podem, no período em que for celebrado o contrato de compra e venda ou de locação do imóvel, proceder à dedução do IVA suportado em facturas ou documentos equivalentes, emitidos naturalmente em seu nome, referentes a operações (construção ou aquisição) que tenham ocorrido nos quatro anos anteriores à celebração dos correspondentes contratos de compra e venda ou de locação

3.2. Nos termos do n.º 3, o prazo previsto de quatro anos *"é elevado para o dobro para efeitos da dedução do imposto suportado na construção de bens imóveis por sujeitos passivos cuja actividade tenha por objecto, com carácter de habitualidade, a construção de imóveis para venda ou para locação, quando essa construção, comprovadamente, tenha excedido o prazo referido naquela disposição"*, ou seja, os transmitentes ou locadores, que *"habitualmente procedam à construção de imóveis para venda ou locação"* e que o tempo de construção do imóvel tenha, comprovadamente, excedido os quatro anos, podem, no período em que for celebrado o contrato de compra e venda ou de locação do imóvel, proceder à dedução do IVA suportado em facturas ou documentos equivalentes, referentes a operações (aquisição de materiais e serviços inerentes à construção) que tenham ocorrido nos oito anos anteriores à celebração dos correspondentes contratos.

4. O número 4 do artigo 8.º do Regime de Renúncia refere-se ao exercício do direito à dedução a levar a efeito pelos adquirentes, assim, podem os sujeitos passivos adquirentes de bens imóveis *"deduzir o imposto liquidado pela respectiva aquisição na declaração do período de imposto em que, nos termos do n.º 1 do artigo 5.º, tem lugar a renúncia à isenção"*, ou seja, a partir do momento em que celebram a escritura de compra e venda, podem nos termos gerais do código do IVA deduzir o imposto que lhes foi liquidado respeitante à aquisição do imóvel.

5. Pelo exposto, sendo a Requerente o sujeito passivo adquirente do imóvel, não se lhe aplica as condições previstas no n.º 3 do artigo 8.º para o exercício do direito à dedução do IVA suportado, devendo o direito à dedução do IVA suportado pela respectiva aquisição, ser exercido nos termos do n.º 4 do artigo 8.º do Regime de Renúncia.