

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 9.º, 29) e 30); 19.º a 25.º; n.º 5 do artigo 24.º; DL n.º 21/2007, de 29/01

Assunto: Direito à dedução – Regularização – Operações imobiliárias - Antecipação das rendas e do valor residual, face à resolução do contrato de locação financeira imobiliário.

Processo: **nº 4719**, por despacho de 2013-05-10, do SDG do IVA, por delegação do Director Geral.

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 solicita informação vinculativa sobre se pode deduzir o IVA liquidado, na antecipação das rendas e no valor residual, resultante da resolução do contrato de locação financeira imobiliário que teve início em 2002 e se, em resultado da entrega do imóvel, objeto do referido contrato, à locadora para dação em pagamento, por força de incumprimento no pagamento das prestações, terá que proceder a alguma regularização.

2. No âmbito do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), a locação e transmissão de bens é considerada uma operação sujeita a IVA, de harmonia com a alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º, conjugada com o n.º 1 do artigo 3.º.

3. No entanto, o princípio geral de tributação, segundo o qual o imposto é cobrado sobre qualquer transmissão de bens ou prestação de serviços efetuadas a título oneroso por um sujeito passivo de imposto, prevê determinadas derrogações, entre as quais, as previstas no artigo 9.º, 29) e 30) do CIVA, que resultou da transposição para o ordenamento jurídico nacional do disposto nas alíneas j), k) e l) do n.º 1 do artigo 135.º da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro (atual Diretiva do IVA).

4. No artigo 137.º da Diretiva do IVA encontra-se, nomeadamente, nas alíneas b), c) e d) do seu n.º 1, também, prevista a possibilidade dos Estados-Membros poderem conceder aos seus sujeitos passivos o direito de optar pela tributação em algumas das operações isentas nos termos do n.º 1 do artigo 135.º da Diretiva, nomeadamente, as previstas nas suas alíneas j), k) e l) que, no âmbito da legislação nacional, estão contempladas nos n.ºs 4 e 5 do artigo 12.º do CIVA e corresponde à possibilidade de renúncia às isenções previstas no artigo 9.º, 29) e 30) do CIVA.

5. Em conformidade com o estipulado no primeiro parágrafo do n.º 2 do artigo 137.º da Diretiva do IVA, determina o n.º 6 do artigo 12.º do CIVA que os termos e condições para o exercício desta opção são estabelecidos em legislação especial.

6. O Decreto-Lei n.º 241/86, de 20 agosto que estabelecia, à data da celebração do contrato de locação financeira, as formalidades e os condicionalismos a observar pelos sujeitos passivos, foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro (que entrou em vigor em 30 de janeiro), prevendo, no n.º 2 do seu artigo 5.º, 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, sem prejuízo da aplicação do disposto no artigo 10.º do regime aprovado pelo artigo 3.º do presente decreto-lei."*

**7.** Para além da norma revogatória, o Decreto-Lei n.º 21/2007, aprovou o "Regime de renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis" (doravante referido como Regime de Renúncia), onde se encontram estabelecidos os termos e condições para o exercício de renúncia atualmente em vigor.

**8.** Com a finalidade de esclarecer as eventuais dúvidas da aplicação do referido Regime de Renúncia, foi elaborado o Ofício-Circulado n.º 30099, de 2007/02/09 (disponível no Portal das Finanças), que de uma forma mais exaustiva informa, nomeadamente, sobre as condições e como renunciar, bem como, os direitos e obrigações decorrentes do exercício do direito de opção pela renúncia.

**9.** Tratando-se de um contrato de locação financeira imobiliária, importa esclarecer que, neste tipo de contratos, coexistem a função da locação que se traduz pela concessão do gozo da coisa e a função de financiamento que difere o investimento pelo período de vigência do contrato através do pagamento das rendas, concretizando-se a aquisição final do imóvel através da opção de compra pelo valor residual.

**10.** Dos elementos da exposição, retira-se que o contrato de locação financeira imobiliário, que teve início em 2002, foi celebrado com opção pela renúncia no âmbito do Decreto-Lei n.º 241/86. Em resultado de tal opção foi liquidado IVA, quer nas rendas cobradas ao longo do contrato, quer nas rendas por antecipação do fim de contrato que, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, produziu todos os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 241/86, nomeadamente, no caso da locatária, lhe conferir o direito à dedução da totalidade do imposto suportado nas rendas do contrato, incluindo as resultantes da antecipação para resolução do contrato.

**11.** Quanto às duas operações subsequentes que, tal como se encontra indicado na exposição, foram realizadas em "21.12.2012", ou seja, no âmbito do atual Regime de Renúncia, e como tal, sujeitas às condições nele estipuladas, consistem na aquisição, pela Requerente, do imóvel pelo valor residual estabelecido no contrato e na sua posterior transmissão, à locadora, através da dação em pagamento.

**12.** Relativamente à operação de aquisição do imóvel pelo valor residual estabelecido no contrato de locação financeira e através da menção constante da exposição que refere "*A entidade Financeira pediu que aceitássemos a renúncia à isenção do IVA do valor residual e aceitamos*", deduz-se que foi efetuada a opção pela renúncia, de que resultou a correspondente liquidação de IVA sobre o valor residual que, nos termos do atual Regime de Renúncia e em conformidade com o disposto nos n.ºs 1 e 4 do artigo 8.º, confere o exercício do direito à dedução ao adquirente segundo as regras definidas no artigos 19.º a 25.º do CIVA, se verificadas as condições para a renúncia nele estabelecidas e a partir do momento da celebração do respetivo contrato.

**13.** Deste modo, à Requerente é-lhe conferido o direito à dedução do IVA que foi liquidado, quer nas rendas no âmbito do Decreto-Lei n.º 241/86, quer no

valor residual no âmbito do atual Regime de Renúncia, pelo que, no caso presente, o valor de aquisição do imóvel resulta do somatório das rendas estipuladas no contrato e do seu valor residual.

**14.** Quanto à transmissão do imóvel, à locadora, através da dação em pagamento, não existindo qualquer referência à opção pela renúncia à isenção na transmissão do imóvel verificou-se, através da consulta à emissão de certidões de renúncia, que a Requerente/transmitente do imóvel não tinha solicitado qualquer pedido de emissão de certificado para efeitos de renúncia, ou seja, não foi exercida a opção pela renúncia à isenção na operação de transmissão do imóvel, abrangida pela isenção prevista no artigo 9.º, 30) do CIVA.

**15.** Tendo em consideração que a aquisição do imóvel foi realizada através do contrato de locação financeira imobiliária com opção pela renúncia à isenção, prevista no artigo 12.º do CIVA, que conferiu o direito à dedução do imposto suportado, o facto de, não ter sido exercida a opção pela renúncia à isenção na operação de transmissão do imóvel, pela Requerente à locadora, implica, quanto à primeira ter, obrigatoriamente, que proceder à regularização do imposto inicialmente deduzido referente ao imóvel, em conformidade com as disposições do Código do IVA.

**16.** Assim, em conformidade com o disposto no n.º 5 do artigo 24.º do CIVA, terá a Requerente que proceder, de uma só vez, à regularização do imposto deduzido, correspondente ao valor de aquisição do imóvel, pelo período ainda não decorrido de regularização, previsto no n.º 2 do artigo 24.º do CIVA (20 anos), que tem início no ano da ocupação do imóvel e que, eventualmente, poderá, ou não, coincidir com a data de celebração do contrato de locação financeira imobiliário, nomeadamente, se estiver relacionado com a construção do imóvel. Ou seja, neste tipo de contrato a contagem do período de regularização terá apenas início após a conclusão da construção do imóvel e da correspondente entrega da mod. 1 do IMI, momento a partir do qual se poderá dar a efetiva ocupação do imóvel.

**17.** Em conclusão, a Requerente pode exercer o direito à dedução do IVA liquidado nas rendas resultantes da antecipação para resolução do contrato e na aquisição pelo valor residual do contrato, mas terá, também, que proceder à regularização correspondente a 1/20 por cada ano não decorrido, até ao limite de 20 anos contados a partir da data de ocupação efetiva do imóvel, do total do IVA deduzido, referente ao somatório das rendas e do seu valor residual, que representam o valor de aquisição do imóvel.