

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 9º; 24

Assunto: Operações Imobiliárias – edifício industrial - isenções - regularizações

Processo: nº 5609, por despacho de 2013-09-24, do SDG do IVA, por delegação do Director Geral.

Conteúdo:

1. A Requerente solicita informação vinculativa, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), sobre o enquadramento fiscal em sede de IVA da "operação de alienação em processo de execução da sua unidade fabril", tendo em consideração os seguintes factos:

*"1. A empresa adquiriu em 2008 um terreno no qual iniciou a construção da nova sede da empresa. Sede essa que se destinaria igualmente a ser a principal unidade fabril.*

*2. Para a aquisição do terreno e construção do edifício fabril, a empresa contraiu um empréstimo bancário, dando como garantia real o terreno e o edifício a construir.*

*3. Como o objectivo da empresa era utilizar o edifício para a sua actividade produtiva, deduziu IVA de todas as aquisições de bens e prestações de serviços associadas à construção do mesmo.*

*4. Em 2010 a construção do edifício ficou concluída, tendo sido emitida a respectiva licença de utilização.*

*5. No entanto, a empresa, apesar de manter a intenção de passar a usar o novo edifício como sede e unidade fabril, nunca chegou a ocupar o edifício.*

*6. Entretanto o mercado em que a empresa opera (...) deteriorou-se consideravelmente, (...), e conseqüentemente, a empresa entrou em incumprimento com os fornecedores e com a banca.*

*7. (...).*

*8. Em 2012, um dos fornecedores, devido à falta de pagamento, moveu uma acção de penhora sobre o edifício. A banca, como credora, associou-se a esta acção.*

*9. No decorrer do processo de execução o fornecedor desistiu do processo mas a banca não, tornando-se credora reclamante.*

*10. Desta forma o bem penhorado (edifício da nova fabrica) foi colocado à venda, tendo havido uma proposta de compra pela própria instituição financeira.*

*11. (...).*

*12. (...).*

*13. Nesta transmissão não houve liquidação de IMT (n.º 1 do art.º 8.º do CIMT) e Imposto de Selo (n.º 12 do art.º 66.º-A da Lei 64-B de 30 de Dezembro de 2011)."*

2. No âmbito do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), a 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, a prevista no artigo 9.º, 30) do CIVA, que isenta de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), "*As operações sujeitas a imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis*", em resultado da transposição para o ordenamento jurídico nacional do disposto nas alíneas j) e k) do n.º 1 do artigo 135.º da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro (atual Diretiva do IVA).

4. Deste modo, a transmissão do referido imóvel "unidade fabril", no âmbito do CIVA é considerada uma operação isenta, nos termos do artigo 9.º, 30), pelo facto de constituir uma operação sujeita a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), embora isenta, por enquadramento no n.º 1 do art.º 8.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT).

5. Assim, tratando-se a Requerente de um sujeito passivo de IVA, que exerceu o direito à dedução do IVA suportado na construção da "unidade fabril", que tinha por finalidade a sua utilização no exercício da sua atividade, aquando da transmissão do imóvel para a "instituição financeira" terá a Requerente que proceder, em conformidade com o disposto no n.º 5 do artigo 24.º do CIVA, à regularização do imposto deduzido, de uma só vez, relacionado com a construção 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.

6. Em conclusão, a Requerente, terá que proceder em conformidade com o disposto no n.º 5 do artigo 24.º do CIVA, ou seja, à regularização da totalidade do IVA suportado na construção da "unidade fabril", tendo em consideração que "nunca chegou a ocupar o edifício".