

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: 9º; 19º a 20º; alínea j) do nº 1 do artº 2º.
- Assunto: Operações Imobiliárias – Loteamento e mediação imobiliária de urbanização - Direito à dedução - Inversão do sujeito passivo.
- Processo: nº 679, por despacho de 2010-06-14, do SDG do IVA, por delegação do Director Geral dos Impostos.
- Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), por «**Clube Desportivo ....**», presta-se a seguinte informação.

**1.** O «**Clube Desportivo ....**» encontra-se registado para efeitos de IVA, no regime normal, periodicidade trimestral, desde 01.01.2010, com o CAE: 93120 - Actividades dos Clubes Desportivos, realizando simultaneamente operações sujeitas a imposto e dele não isentas com direito à dedução e operações isentas sem direito à dedução, utilizando para efeitos do direito à dedução do imposto suportado nas aquisições de bens e serviços necessárias à realização das operações, o método da percentagem de dedução.

**2.** Foi aprovado em Diário da República, sob proposta da Câmara Municipal de ..... o Plano de Urbanização de P....., procedendo o Clube ao loteamento e à mediação imobiliária daquela urbanização, pelo que pretende saber:

- Se tem declarar o exercício da actividade acessória imobiliária;
- Se o IVA contido nos custos suportados com a construção da referida urbanização são dedutíveis, e qual o tratamento fiscal dos serviços abrangidos pelo nº 13 do artº 35º do CIVA (actual nº 13 do artº 36º do CIVA).

**3.** Refira-se que o Clube ao proceder ao loteamento em causa, tenciona exercer uma actividade de cariz imobiliário com o fim, natural, de transmitir ou proceder à locação dos imóveis resultantes do citado processo de loteamento, sejam eles terrenos para construção ou prédios urbanos já construídos.

**4.** Deste modo, tencionando exercer uma actividade que não consta da declaração de registo em IVA, o Clube deve, em cumprimento com o disposto e na forma constante dos artºs 32º e 35º do CIVA, proceder à entrega de uma declaração de alterações.

**5.** A actividade imobiliária, por norma vocacionada para a locação e transmissão de imóveis, configura, em regra, operações isentas de IVA nos termos dos nºs 29 e 30 do artº 9º do respectivo Código, sem prejuízo das excepções constantes do primeiro, no que concerne à locação.

**6.** As isenções constantes do artº 9º do CIVA são usualmente denominadas de incompletas na medida em que não se procede à liquidação do imposto nas operações activas, mas também não se pode deduzir o imposto suportado nas operações passivas.

**7.** Fica assim claro que o requerente não pode deduzir o imposto suportado

nos custos de construção da urbanização em questão P.....

**8.** Não obstante o mencionado, uma vez que o Clube exerce actividades sujeitas a imposto e dele não isentas que conferem direito a dedução e sujeitas mas isentas que não conferem direito a dedução, constituindo, deste modo, um sujeito passivo misto, deve proceder ao cálculo do imposto dedutível de acordo com o disposto no artº 23º do CIVA.

**9.** Verifica-se que, para o efeito, o Clube utiliza o método da percentagem de dedução, pelo que passando o sujeito passivo a realizar actividades de cariz imobiliário, há nestes casos, a obrigatoriedade de efectuar o direito à dedução segundo o método da afectação real, face ao disposto no nº 3 do artº 23º do CIVA e o constante no ofício-circulado nº 79 713 de 18.07.1989 da DSIVA.

**10.** Quanto ao questionado relativamente à regra de inversão do sujeito passivo nos serviços de construção civil, e tendo em atenção as instruções administrativas emanadas pelo ofício-circulado nº 30101, de 24.05.2007, da Direcção de Serviços do IVA, deve referir-se o seguinte:

10.1. De acordo com o disposto na alínea j) do nº 1 do artº 2º são sujeitos passivos do IVA as pessoas singulares ou colectivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e que pratiquem operações que confirmam o direito à dedução total ou parcial do imposto, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada. Significa isto que, nos casos ali previstos, há a inversão do sujeito passivo, cabendo ao adquirente a liquidação e entrega do imposto que se mostre devido, sem prejuízo do direito à dedução, nos termos gerais do CIVA, designadamente do previsto nos seus artigos 19º a 25º. Por outro lado, as facturas emitidas pelos prestadores dos referidos serviços deverão conter, nos termos do nº 13 do artº 36º do CIVA, a expressão "IVA devido pelo adquirente". O IVA devido pelo adquirente deve ser liquidado na própria factura recebida do prestador ou em documento interno que, para o efeito, deve fazer menção da factura original (nº, data e identificação do prestador).

10.2. Para que haja inversão do sujeito passivo, é necessário que, cumulativamente:

- a) Se esteja na presença de aquisição de serviços de construção civil;
- b) O adquirente seja sujeito passivo do IVA em Portugal e aqui pratique operações que confirmam, total ou parcialmente, o direito à dedução do IVA.

**11.** Finalmente, as questões colocadas em sede de Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas devem ser submetidas à respectiva área tributária.