



FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: **CIVA**

Artigo: art. 9.º n.ºs 30 e 31; art. 12.º n.ºs 4, 5, 6; art. 19.º; art 24º
DL n.º 241/86, de 20/08

Assunto: Locação de bens imóveis. Operações sujeitas a IMT. Renúncia à isenção. Dedução. Regularizações.

Processo: L201 2005003, com despacho concordante do Subdirector-Geral dos Impostos, em substituição legal do Director Geral dos Impostos, em 03/06/2005.

Conteúdo: A locação de bens imóveis é isenta de IVA, nos termos do nº 30 do art. 9.º do CIVA, com excepção das situações referidas nas suas alíneas a) a e). São igualmente isentas, nos termos do nº 31 do art. 9.º do CIVA as operações sujeitas a IMT

Nos termos dos n.ºs 4, 5 e 6 do art. 12 do CIVA, permite-se a renúncia à isenção quando o locatário ou adquirente sejam sujeitos passivos de IVA, que utilizem os imóveis, total ou parcialmente em actividades tributadas e que não estejam enquadrados no regime especial dos pequenos retalhistas (art. 60.º do CIVA).

Para renunciar à isenção, o n.º 6 do art. 12.º do CIVA exige do locador ou alienante a entrega de uma declaração onde conste o nome do locatário ou adquirente, o valor da renda ou preço a pagar e outras condições do contrato, pelo que a opção só poderá ser efectuada após serem conhecidos o locatário ou o adquirente. É efectuada relativamente a cada imóvel ou parte autónoma deste, isto é, operação a operação.

Uma vez efectuada a renúncia, o exercício do direito à dedução é permitido, nos termos do n.º 1 do art. 4.º do mesmo diploma, de acordo com as regras definidas nos artigos 19.º e seguintes do CIVA, tendo em conta que o IVA pode ser deduzido, apenas, até à concorrência do imposto devido, cfr. 7.º parágrafo do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 241/86, de 20/08.

Da conjugação da 2.ª parte do n.º 5 do art. 24.º do CIVA, com a al. c) do n.º 1 do art. 6.º do referido Decreto-Lei, decorre que, se houver transmissões de bens do activo imobilizado durante o período de regularização e, caso se trate de uma transmissão isenta de imposto, nos termos do n.º 31 do art. 9.º, considera-se que os bens estão afectos a uma actividade não tributada, devendo efectuar-se a regularização respectiva.

Logo, à *contrario sensu*, se a mesma transmissão for precedida de renúncia à isenção, isto é, sujeita a imposto, a regularização não terá de ser efectuada, sem prejuízo de dever ser liquidado IVA sobre o valor total da contraprestação.

Assim, se uma empresa efectuar a transmissão de bens antes de decorrido o prazo previsto no n.º 2 do art. 24.º do CIVA, não terá de proceder a regularizações a favor do Estado, se a operação de transmissão dos bens imóveis for precedida da renúncia à isenção, nos termos dos n.ºs 4 e 6 do art. 12.º do CIVA, desde que o mesmo imóvel seja novamente objecto de renúncia à isenção do n.º 30.º do art. 9.º do CIVA, nos termos e condições previstos na lei.