

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 12º, nº 4

Assunto: Não utilização de imóvel para fins da empresa/renúncia à isenção

Processo: R139 2008408 – despacho do SDG dos Impostos, substituto legal do Director-Geral, em 27-10-2008

Conteúdo: Tendo por referência a exposição de 2008-07-23 do sujeito passivo A, cumpre prestar a seguinte

### INFORMAÇÃO

1. O sujeito passivo acima citado, enquadrado em IVA no regime normal de periodicidade trimestral, pela actividade de CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS (residenciais e não residenciais), vem expor e requerer nos termos dos artigos 59.º n.º 3 alínea e) e 68.º da Lei Geral Tributária, informação vinculativa sobre a seguinte situação:

1.1. O sujeito passivo tem por objecto social a "Construção e reparação de edifícios e obras públicas" e promoveu a construção, entre finais de 2000 e 2004, de um pavilhão industrial, o qual se destinava a ser sede da empresa, através de trabalhos para a própria empresa e de subcontratação, tendo sido exercido o direito à dedução de IVA, quer na aquisição de materiais, quer nos serviços subcontratados.

1.2. O Alvará de utilização foi emitido em 23/05/2005, no entanto nunca foi utilizado de forma continua porque ainda falta concluir alguns trabalhos adicionais e porque a empresa está relativamente inactiva desde 2005, quer devido à conjuntura quer a problemas de saúde do empresário. A não utilização do imóvel está a motivar uma crescente deterioração do mesmo.

1.3. "Face a este cenário, a empresa está a ponderar alargar o âmbito do seu objecto social e arrendar o pavilhão industrial".

1.4. "A empresa pretende renunciar à isenção de IVA de modo que a locação esteja sujeita a IVA e, assim, o IVA deduzido anteriormente não possa ser considerado indevido nos termos dos artigos 20.º e 25.º do CIVA".

1.5. "Ainda que a empresa seja obrigada a restituir o IVA deduzido anteriormente, pretende ter o direito a deduzir novamente, procedendo à compensação, no mesmo período, do valor a regularizar e do valor a deduzir de modo a não ter que restituir o IVA, visto que irá liquidar IVA mensalmente aquando do débito das rendas mensais".

1.6. "A operação cumpre os requisitos previstos no artigo 12.º do CIVA, no DL 21/2007 e Ofício Circulado n.º 30099, nomeadamente:

o locador e o locatário exercem actividades que conferem o direito à dedução (ainda que o locatário exporte grande parte da produção)

- ambas as entidades possuem contabilidade organizada

- o imóvel é um prédio urbano em nome do seu (único e actual) proprietário

- o contrato terá por objecto a totalidade do pavilhão
- o imóvel estará afecto a actividades que confirmam o direito de dedução (ainda que o locatário exporte grande parte da produção)
- o valor da renda anual terá de ser igual ou superior a 15 avos (alterado para 25 avos pela Lei n.º 67-A/2007, de 31/12), do valor de construção".

1.7. Face ao exposto, o requerente solicita, informação relativa ao enquadramento fiscal da situação descrita, bem como se os procedimentos que pretende são correctos.

2. O n.º 4 do artigo 12.º do Código do IVA prevê que "Os sujeitos passivos que procedam à locação de prédios urbanos ou fracções autónomas destes a outros sujeitos passivos, que os utilizem, total ou predominantemente, em actividades que conferem direito à dedução, podem renunciar à isenção prevista no n.º 29 (anterior n.º 30) do artigo 9.º" e o n.º 6, do referido artigo, define que "Os termos e as condições para a renúncia à isenção prevista nos n.os 4 e 5 são estabelecidos em legislação especial.", ou seja, actualmente encontram-se estabelecidos os termos e condições para a renúncia à isenção no "Regime de renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis" aprovado pelo Decreto-Lei n.º 21/2007 de 29 de Janeiro, em vigor desde 30/01/2007.

3. Encontrando-se reunidas as condições objectivas (por se enquadrar na alínea a) do n.º 2 do art.º 2.º do Regime de Renúncia) e subjectivas (por se encontrarem enquadrados em IVA pelo exercício de uma actividade que confere direito à dedução), previstas para o exercício da renúncia à isenção definidos nos termos e condições do Decreto-Lei n.º 21/2007 de 29 de Janeiro e tendo em consideração o ponto IV OBRIGAÇÕES do Ofício-Circulado n.º 30099 de 2007102/09, onde se encontram definidas, entre outras, as obrigações dos locadores que se encontrem em condições de renunciar à isenção, deve, o exponente, em face do pretendido (exercer como actividade acessória a locação de imóveis e optar pela tributação através da renúncia à isenção em operações com imóveis), proceder do seguinte modo:

1.º Apresentar a declaração de alterações (preenchendo o quadro 08 indicando a actividade acessória e o campo 1 do quadro 12).

2.º Solicitar um Certificado de Renúncia prévia e obrigatoriamente, por via electrónica.

3.º Na posse do Certificado de Renúncia válido, celebrar o contrato de locação do imóvel efectivando deste modo a renúncia à isenção.

4. No art.º 24.º do Código do IVA encontram-se previstas as regularizações das deduções relativas a bens do activo imobilizado, nomeadamente, no n.º 6, em que "... considerando-se que os bens estão afectos a uma actividade não tributada, no caso de bens imóveis relativamente aos quais houve inicialmente lugar à dedução total ou parcial do imposto que onerou a respectiva construção, aquisição ou outras despesas de investimento com eles relacionadas, quando:", alínea c), "O imóvel passe a ser objecto de uma locação isenta nos termos do n.º 29 do art.º 9.º".

5. A afectação do pavilhão a uma actividade isenta que não confere direito à dedução (Locação de bens imóveis – art.º 9.º n.º 29) mas que, em simultâneo, se verifica a opção pela renúncia à isenção na celebração do

contrato de locação (art.º 12.º n.º 4), transforma a locação isenta em locação tributável.

6. Relativamente ao IVA deduzido aquando da construção do pavilhão, tendo em consideração o referido nos pontos 4 e 5 desta informação, não haverá lugar a regularização no caso da efectivação da renúncia no contrato de locação e só neste caso, em virtude de se tratar de uma actividade que por opção fica sujeita a tributação.