



Número	Data
30099	09-02-2007
Processo	
I301 2007 030	
Nº de Contribuinte	
212 000 000	
Cód. Assunto	Origem
I301A	10

EXMOS. SENHORES

SUBDIRECTORES-GERAIS
DIRECTORES DE SERVIÇOS
DIRECTORES DE FINANÇAS
CHEFES DE FINANÇAS

ASSUNTO:IVA - TRANSMISSÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
RENÚNCIA À ISENÇÃO
CIVA-ARTIGO 12º, NºS 4 E 5
DL 21/2007, DE 29 DE JANEIRO

I INTRODUÇÃO

- Os nºs 30 e 31 do artigo 9º do Código do IVA prevêm a isenção de IVA, respectivamente, na locação de bens imóveis e nas operações sujeitas a IMT.
- Por sua vez, os nºs 4 e 5º do artigo 12º do mesmo Código possibilitam a renúncia às referidas isenções, respectivamente, no caso da locação de prédios urbanos ou fracções autónomas destes ou da transmissão do direito de propriedade de prédios urbanos, fracções autónomas destes ou terrenos para construção, mas, em todos os casos, apenas quando o locatário ou o adquirente sejam sujeitos passivos que os utilizem total ou predominantemente em actividades que conferem o direito à dedução.
- Finalmente, o nº 6 do artigo 12º refere que as condições para a renúncia da isenção são estabelecidos em legislação especial.
- A referida legislação consta do Decreto - Lei nº 21/2007, publicado no Diário da República, 1ª Série, nº 20, de 29 de Janeiro de 2007, que, para além de introduzir diversas alterações ao Código do IVA (CIVA), aprova o **REGIME DA RENÚNCIA À ISENÇÃO DO IVA NAS OPERAÇÕES RELATIVAS A BENS IMÓVEIS** (doravante referido como **Regime da Renúncia**).
- Face às alterações introduzidas no regime até então em vigor, constantes do Decreto - Lei nº 241/86, de 20 de Agosto, e agora revogado, bem como das alterações aos artigos 12º, 24º, 24º-A e 25º do CIVA considera-se oportuno informar, a este respeito, os Serviços e outros interessados.

II RENÚNCIA À ISENÇÃO DO IVA NAS OPERAÇÕES RELATIVAS A BENS IMÓVEIS

A. QUEM PODE RENUNCIAR - CONDIÇÕES SUBJETIVAS

Segundo o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 12.º do Código do IVA, com a redacção dada pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de Janeiro, e em conjugação com o artigo 3.º e sem prejuízo do disposto no artigo 2.º, ambos do Regime da Renúncia, podem renunciar à isenção prevista nos n.ºs 30 e 31 do artigo 9.º os sujeitos passivos que procedam:

- a) à locação de prédios urbanos ou fracções autónomas destes;
- b) à transmissão do direito de propriedade de prédios urbanos ou fracções autónomas destes;
- c) à transmissão de terrenos para construção,

desde que, em todos os casos:

- d) os respectivos locatários ou adquirentes sejam, igualmente, sujeitos passivos que utilizem os imóveis, total ou predominantemente, em actividades que conferem direito a dedução;
- e) o locador e o locatário ou o transmitente e o adquirente:
 - i) exerçam exclusivamente actividades que conferem o direito à dedução¹ ou, sendo mistos (exercício simultâneo de actividades que conferem o direito à dedução e actividades que não conferem esse direito), o conjunto das actividades que conferem o direito à dedução seja superior a 80% do total do volume de negócios;
 - ii) tenham uma percentagem de dedução inferior a 80%, mas apenas nos casos em que, habitualmente, exerçam a actividade de construção, reconstrução ou aquisição de imóveis, para venda ou para locação;
 - iii) não estejam enquadrados no regime especial dos pequenos retalhistas constante do artigo 60.º e seguintes do CIVA;
 - iv) disponham de contabilidade organizada para efeitos de IRS ou de IRC.

Notas:

1. Independentemente do critério que o sujeito passivo utilize para o exercício do direito à dedução (afecção real ou *prorata*), a percentagem de 80% é determinada nos termos dos números 4, 5 e 8 do artigo 23.º do CIVA, com base no montante das operações realizadas no ano anterior.

¹ As actividades que conferem o direito à dedução são as previstas no artigo 20.º do Código do IVA

2. Relativamente aos sujeitos passivos que iniciem a sua actividade, será tida em consideração, no momento da renúncia, a percentagem provisória prevista para esse ano, calculada nos termos do n.º 7 do artigo 23.º do CIVA.
3. Face à prática exclusiva de operações isentas que não conferem o direito à dedução, não pode haver renúncia, nos casos em que o locador e/ou locatário ou o transmitente e/ou adquirente estejam enquadrados no Regime Especial de Isenção (artigo 53º) ou efectuem exclusivamente operações isentas que não conferem o direito à dedução previstas no artigo 9º (excepto na situação referida em ii) da alínea e) do ponto A).
4. Nos casos de **compropriedade**, todos os titulares dos direitos a transmitir ou a adquirir devem preencher os requisitos exigidos para o exercício da renúncia.
5. No conceito de **locação**, entende-se abrangido qualquer tipo de locação, designadamente a locação financeira.

B. A QUE SE PODE RENUNCIAR - CONDIÇÕES OBJECTIVAS

Tal como referido no ponto A, a renúncia só é permitida relativamente à locação de prédios urbanos ou fracções autónomas destes, à transmissão do direito de propriedade de prédios urbanos ou fracções autónomas destes ou à transmissão de terrenos para construção. É ainda necessário (artigo 2º do Regime da Renúncia) que:

- a) o imóvel esteja inscrito na matriz em nome do titular (ou tenha sido pedida a sua inscrição) e não se destine a habitação;
 - b) a transmissão do direito de propriedade do imóvel ou a sua locação envolva a totalidade do prédio ou fracção autónoma;
 - c) o imóvel seja afecto a actividades que confiram direito à dedução do IVA;
 - d) no caso de locação, o valor da renda anual seja igual ou superior a 1/15 do valor de aquisição ou construção do imóvel.
- e, além disso, se trate da **primeira transmissão ou locação** ocorrida após:
- e) a construção, quando tenha sido deduzido ou ainda seja possível deduzir, no todo ou em parte, o IVA suportado;
 - f) após o imóvel ter sido objecto de grandes obras de transformação ou renovação que tenham determinado uma alteração superior a 50% do valor patrimonial tributável para efeitos do imposto municipal sobre imóveis, quando ainda seja possível proceder à dedução, no todo ou em parte, do IVA suportado nessas obras;

ou, ainda, quando se trate de transmissão ou locação subsequente a uma operação efectuada com renúncia à isenção, e esteja a decorrer o prazo de regularização previsto no nº 2 do artigo 24º do Código do IVA (20 anos),

relativamente ao imposto suportado nas despesas de construção ou aquisição do imóveis.

Notas:

1. Não é permitida a renúncia na transmissão ou locação de imóveis cuja inscrição na matriz ou pedido de inscrição não seja em nome do transmitente ou locador.
2. Não é permitida a renúncia relativamente a prédios rústicos ou mistos.
3. Não é permitida a renúncia na transmissão ou locação de partes do imóvel, salvo se tratar de uma fracção autónoma e, neste caso, só é, igualmente, possível relativamente à totalidade da fracção.
4. Não é permitida a renúncia em casos de transmissão que não seja a transmissão do direito de propriedade (v. g. transmissão do mero direito de superfície ou de outras figuras parcelares).
5. Não é permitida a renúncia na transmissão ou locação de prédios inscritos na matriz (ou cuja inscrição tenha sido pedida) como prédios destinados à habitação, ainda que destinados a uma afectação diferente da habitação.
6. Não é permitida a renúncia na sublocação de bens imóveis.
7. No caso de contratos realizados em simultâneo (v.g. aquisição seguida duma locação) a inscrição na matriz em nome do seu proprietário (ou o respectivo pedido de inscrição) só tem de verificar-se em relação ao sujeito passivo que realiza a transmissão do imóvel no 1º dos contratos, sem prejuízo da renúncia só poder verificar-se quando estiver confirmada a titularidade de propriedade relativamente ao locador no 2º contrato.

C. COMO RENUNCIAR - CONDIÇÕES FORMAIS

Os sujeitos passivos que pretendam renunciar à isenção devem solicitar um certificado.

O referido pedido deve ser efectuado, **prévia e obrigatoriamente, por via electrónica**, no sítio da DGCI (www.dgci.min-financas.pt, seleccionando a funcionalidade **Declarações Electrónicas**) ou directamente através do sítio www.e-financas.gov.pt, acessos condicionados à existência de uma senha (a mesma utilizada para outras funcionalidades relativas ao sistema de declarações electrónicas).

Para o efeito, deve seleccionar a opção **Certidões**, de seguida a opção **Emissão de Certidão**, escolher o tipo de certidão **Renúncia Isenção de IVA-Imóveis e CONFIRMAR**.

Em seguida, escolher se a renúncia respeita a **Transmissões** ou **Locações** e preencher todos os campos do formulário:

- NIF do adquirente ou locatário

- Identificação do imóvel
- Actividade principal a exercer no imóvel
- Valor da transmissão ou valor mensal da renda (Exemplo: 500.000,00 ou 1.256,00)
- Declaração de que se verificam todos os requisitos para que se possa renunciar

Em seguida **CONFIRMAR**.

Após submissão do pedido e desde que preenchidos todos os elementos requeridos, será o requerente informado se o mesmo está ou não conforme com a legislação. E estando, ser-lhe-á, de imediato, informado que vai ser pedida a confirmação dos dados por parte do adquirente ou locatário do imóvel.

Tal pedido de confirmação será solicitado via mail ao adquirente ou locatário.

Este, depois de se autenticar no sítio das Declarações Electrónicas, deve seleccionar a opção **Certidões**, de seguida a opção **Conf. Pedido**.

Quando aparece a **Lista de Certidões**, “clique” em **+Info** e sendo correctos os dados constantes do pedido, procederá à respectiva confirmação (**CONFIRMAR**). Quando não confirme o pedido (**NÃO CONFIRMAR**), deve indicar, no quadro respectivo, as razões justificativas.

Depois da confirmação dos dados constantes do pedido por parte do sujeito passivo locatário ou adquirente do imóvel, e caso se verifiquem todos os requisitos necessários à emissão do mesmo, o certificado será, desde logo, disponibilizado. Para o obter, deverá aceder-se, sucessivamente, a **Certidões**, **Consulta** e, na **Lista de Certidões**, “clique” em **OBTER**.

Caso contrário, a emissão do certificado ficará dependente de despacho do Chefe de Finanças da área da sede, estabelecimento estável ou, na sua falta, do domicílio do transmitente ou do locador do imóvel.

Após a validação, automática ou pelo serviço de finanças, dos dados referentes aos sujeitos passivos e à identificação do imóvel, o certificado fica disponível, podendo ser impresso. Para o obter, deverá aceder-se, sucessivamente, a **Certidões**, **Consulta** e, na **lista de Certidões**, “clique” em **OBTER**.

NOTAS

1. Quando se selecciona a opção “**Consulta de Certidões**”, se na coluna relativa ao estado de uma determinada certidão estiver indicado “Expirada”, tal significa que está ultrapassado o prazo de validade da mesma.
2. Se os elementos que serviram de base à emissão do certificado sofrerem alterações antes da celebração do contrato de locação ou de compra e venda, o certificado perde a sua validade. Se ainda se mantiverem as condições para a

renúncia à isenção previstas na lei, e os sujeitos passivos ainda pretendam exercer esse direito, deve ser pedido um novo certificado.

3. Se qualquer entidade pretender verificar a autenticidade do certificado para efeitos de renúncia do IVA na locação ou transmissão de bens imóveis na posse do sujeito passivo, pode fazê-lo através do sítio das **Declarações Electrónicas**, sem que seja necessário autenticar-se. Basta seleccionar a opção **Certidões**, de seguida a opção **Validação de Certidão**, digitar o Número de Contribuinte e o Código de Validação indicados na caixa dos “Elementos para verificação da certidão” e seleccionar o botão **Confirmar**. A referência indicada no “Código de Validação” deve ser digitada tendo em atenção se as letras estão em maiúsculas ou minúsculas.

III VALIDADE DO CERTIFICADO E EFECTIVAÇÃO DA RENÚNCIA

O certificado tem a **validade de 6 meses**, a contar da data em que fica disponível para o sujeito passivo, findos os quais caduca. Caso não seja utilizado, o sujeito passivo deve comunicar esse facto, por via electrónica, ao Chefe de Finanças da área da sede, estabelecimento estável ou, na sua falta, do domicílio do transmitente ou do locador do imóvel.

A renúncia à isenção **só produz efeitos** no momento em que for celebrado o contrato de compra e venda ou de locação do imóvel, não produzindo efeitos se não estiverem reunidas as condições prescritas na lei.

IV OBRIGAÇÕES

Os sujeitos passivos que renunciem à isenção prevista nos n.ºs 30 e 31 do artigo 9.º e optem pela tributação ficam, por esse facto, sujeitos ao cumprimento das obrigações previstas no CIVA, nomeadamente, de natureza contabilística, declarativa, de liquidação e de entrega do imposto.

Os **transmitentes e locadores** devem **contabilizar**, para efeitos do artigo 44.º do CIVA, os proveitos e os custos relativos aos imóveis a transmitir ou a locar e em que houve liquidação de imposto.

O **adquirente** deve **contabilizar**, separadamente, a aquisição do imóvel em que houve renúncia à isenção, de forma a evidenciar o imposto por si autoliquidado nesta operação.

Os **transmitentes ou locadores** que se encontrem em condições de renunciar à isenção, devem apresentar uma **declaração de alterações** antes de solicitarem o primeiro certificado de renúncia, preenchendo, para o efeito, o campo 1 do quadro 12.

No caso específico da transmissão de imóveis, **cabe ao adquirente proceder à liquidação do imposto** devido por essas operações, inscrevendo, em termos de declaração periódica, o valor tributável no campo 3 e o imposto liquidado no campo 4 do quadro 06. Por sua vez, o **transmitente** deve indicar, na declaração

periódica e enquanto a mesma não for alterada, o valor da transmissão no campo 8 do quadro 06.

As **facturas** ou documentos equivalentes emitidos pelos transmitentes ou locadores devem conter todos os elementos referidos no artigo 35.º do Código do IVA, bem como, no caso da **transmissão de imóveis**, a expressão “**IVA devido pelo adquirente**”, uma vez que neste caso cabe ao adquirente a obrigação de liquidação do imposto.

Todavia, se o documento que titula a transmissão é a **escritura** e por que ela deve conter, para além da expressão “*IVA devido pelo adquirente*” todos os requisitos previstos do n.º 5 do artigo 35.º do CIVA, à excepção da numeração, a mesma substitui a factura exigida nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 28º do CIVA.

V VALOR TRIBUTÁVEL

A. REGRA GERAL

O valor tributável na transmissão ou na locação de bens imóveis é apurado de acordo com as regras estabelecidas no n.º 1 do artigo 16º do CIVA.

B. REGRAS ESPECIAIS

No caso da transmissão ou locação de imóveis efectuadas com renúncia à isenção por sujeitos passivos que tenham entre si relações especiais na acepção do n.º 4 do artigo 58.º do Código do IRC, o valor tributável é o **valor normal**, determinado segundo o estabelecido no n.º 4 do artigo 16.º do CIVA², quando:

- a) a contraprestação seja inferior ao valor normal e o destinatário da operação não tenha direito à dedução integral do IVA;

ou

- b) a contraprestação seja superior ao valor normal quando o transmitente ou o locador do bem imóvel não tenha direito a deduzir o IVA integralmente.

Para este efeito, considera-se que o **valor normal** da transmissão do imóvel não pode ser inferior (embora possa ser superior) ao valor patrimonial tributário definitivo considerado para efeitos de IMT, independentemente de haver ou não lugar à liquidação deste imposto.

² Entender-se-á por valor normal de um bem ou serviço o preço, aumentado dos elementos referidos no n.º 5 deste artigo, na medida em que nele não estejam incluídos, que um adquirente ou destinatário, no estágio de comercialização onde é efectuada a operação e em condições normais de concorrência, teria de pagar a um fornecedor ou prestador independente, no tempo e lugar em que é efectuada a operação ou no tempo e lugar mais próximos, para obter o bem ou o serviço.

VI DIREITO À DEDUÇÃO

A. MÉTODO DE AFECTAÇÃO REAL

Os sujeitos passivos que renunciem à isenção nos termos do Regime da Renúncia têm direito à dedução do imposto suportado com vista à realização das operações relativas a cada imóvel, segundo as regras definidas no CIVA, sendo obrigatória (à semelhança do que acontecia no regime anterior), que a dedução do imposto relativo a cada imóvel seja feita pelo método da afectação real.

Quando a DGCI considere inadequados os critérios de imputação utilizados na afectação real, pode fixar critérios diferentes, disso notificando, fundamentadamente, o sujeito passivo.

B. NASCIMENTO E EXERCÍCIO DO DIREITO À DEDUÇÃO

O direito à dedução nasce no momento da realização do contrato de locação ou transmissão e pode ser exercido, segundo as regras definidas nos artigos 19º a 25º do Código do IVA, sem prejuízo do prazo estabelecido no nº 2 do artigo 91º do CIVA, isto é **4 anos**, designadamente, no que respeita ao transmitente ou locador, relativamente ao IVA suportado na aquisição ou construção de imóveis.

No entanto, no caso de transmitentes ou locadores cuja actividade consista, com carácter de habitualidade, na construção de imóveis para venda ou para locação, e desde que comprovadamente a construção do imóvel tenha excedido o prazo de 4 anos, para efeitos do nº 2 do artigo 91º e no que respeita ao IVA suportado na construção de imóveis em que houver renúncia, o prazo anteriormente referido, é elevado para o dobro (**8 anos**).

Em ambas as situações, a dedução pode ser efectuada, não obstante os documentos que suportam o direito à dedução já terem sido objecto de registo contabilístico, não se lhes aplicando a restrição prevista no nº 6 do artigo 71º.

No caso da transmissão de imóveis, em que cabe ao adquirente a obrigação de liquidação do imposto, este pode, nos termos do nº 4 do artigo 8º do Regime da Renúncia, exercer o direito à dedução do imposto liquidado pela respectiva aquisição.

VII REGULARIZAÇÕES

A. ARTIGO 24º N° 5

Sempre que o imóvel, relativamente ao qual foi exercida a renúncia à isenção:

a) seja afecto a fins alheios à actividade exercida³ pelo sujeito passivo

ou

b) deixe de ser efectivamente utilizado em fins da empresa por um período superior a dois anos,

o imposto inicialmente deduzido deve ser regularizado de uma só vez, nos termos do n° 5 do artigo 24º do Código do IVA, considerando que os bens estão afectos a uma actividade não tributada.

A regularização a favor do Estado deve constar do campo 41 do quadro 06 da última declaração do ano em que ocorreu a situação que lhe dá origem.

O prazo de dois anos a que se refere a anterior alínea b) conta-se a partir da entrada em vigor do Decreto-Lei n° 21/2007, isto é, a partir de 30 de Janeiro de 2007, designadamente para os contratos realizados na vigência do DL 241/86, de 2º de Agosto.

B. ARTIGO 25º

A regularização efectuada em virtude da não utilização em fins da empresa do imóvel pelo período de dois anos, atrás referido, não prejudica o dever de proceder às regularizações anuais previstas no n.º 1 do artigo 25.º do CIVA (1/20 da dedução inicialmente efectuada por cada ano de não utilização em fins da empresa).

C. OUTRAS REGULARIZAÇÕES

A dedução do IVA suportado, por força da renúncia à isenção, na aquisição de bens imóveis origina ainda, nos termos gerais, e quando for caso disso, as demais regularizações a que se referem o n° 6 do artigo 23º e artigos 24º e 25º, todos do CIVA.

VIII ENTRADA EM VIGOR

A entrada em vigor do novo Regime da Renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis e das alterações introduzidas aos artigos 12º, 24º, 24º-A e 25º do Código do IVA, previstas no Decreto-Lei n° 21/2007, é o dia 30 de Janeiro de 2007-02-06

³ Deverá entender-se por **actividade exercida** a que permitiu ao sujeito passivo renunciar à isenção ou permitiria se outra fosse, isto é actividades que conferem o direito à dedução. Tal significa que apenas há lugar à regularização para efeitos da alínea a) se o imóvel for afecto a uma actividade que não confere o direito à dedução



As restantes alterações constantes do mesmo Decreto-Lei, a saber, as que foram introduzidas ao Regime Especial de Exigibilidade do IVA nas Empreitadas e Subempreitadas de Obras Públicas e as referentes aos artºs 2º, 19º, 35º e 44º do CIVA, entram apenas em vigor no dia 1 de Abril de 2007.

O DIRECTOR DE SERVIÇOS

(António Nunes dos Reis)

ANEXO

DL nº 21/2007, de 29 de Janeiro de 2007

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Decreto-Lei n.º 21/2007

de 29 de Janeiro

O presente decreto-lei procede à introdução na legislação do IVA de um conjunto de medidas destinado a combater algumas situações de fraude, evasão e abuso que se vêm verificando na realização das operações imobiliárias sujeitas a tributação, seguindo, nesta matéria, a experiência anteriormente adquirida e as melhores práticas adoptadas em outros Estados membros da União Europeia.

Com esse propósito, são revistas de forma substancial as regras da renúncia à isenção do IVA na locação e transmissão de bens imóveis abrangidas pelos n.ºs 30 e 31 do artigo 9.º do respectivo Código, sujeitando-se a renúncia à verificação cumulativa de algumas condições referentes ao imóvel e aos sujeitos passivos que podem intervir nessas operações. Sem pôr em causa a possibilidade de desoneração do imposto, por parte dos operadores económicos, quando os imóveis sejam

por si utilizados em actividades tributadas, impõe-se, no entanto, certas restrições quanto à possibilidade de opção pela tributação, quando a actividade habitual dos intervenientes não confira um significativo direito à dedução do IVA suportado, salvo se essa actividade consistir na construção ou aquisição de imóveis para venda ou para locação.

Neste contexto, aproveita-se o ensejo para reformular igualmente o procedimento administrativo relativo à renúncia à isenção, reduzindo-se as obrigações declarativas dos sujeitos passivos e consagrando-se, nesta matéria, uma das medidas previstas no Programa de Simplificação Legislativa e Administrativa (SIMPLEX 2006), de forma a estabelecer que a apresentação do pedido de certificado de renúncia e a respectiva emissão passem a ser realizadas por via electrónica.

Para garantir uma clara definição e percepção do quadro legal aplicável às situações de renúncia à isenção do IVA nas operações imobiliárias, as regras que definem as formalidades e as condições para o exercício da renúncia, bem como os procedimentos a adoptar na sequência da mesma, continuam a constar de um regime jurídico autónomo.

Para além de uma definição mais rigorosa das situações susceptíveis de renúncia à isenção, o regime prevê, nos casos de transmissão de imóveis com opção pela tributação, que o IVA seja devido ao Estado pelos respectivos adquirentes. Por sua vez, no sentido de prevenir eventuais práticas que resultem numa fixação artificial do valor da transacção ou da locação com renúncia à isenção, passa a estabelecer-se que o respectivo valor tributável corresponde ao valor normal de mercado dessas operações, sempre que existam relações especiais entre os intervenientes e qualquer deles apresente limitações do direito à dedução. Estas duas medidas inserem-se, aliás, no quadro das possibilidades dadas aos Estados membros na Directiva n.º 77/388/CEE, do Conselho, de 17 de Maio (Sexta Directiva do IVA), na sequência das alterações promovidas pela Directiva n.º 2006/69/CE, do Conselho, de 24 de Julho, que veio consagrar algumas medidas destinadas a simplificar a cobrança do imposto e a combater a fraude e a evasão fiscais.

Fora do âmbito das operações previstas nos n.ºs 30 e 31 do artigo 9.º do Código do IVA, mas ainda no domínio de algumas prestações de serviços relativas a bens imóveis, nomeadamente nos trabalhos de construção civil realizados por empreiteiros e subempreiteiros, o presente decreto-lei vem adoptar, de igual modo, uma outra faculdade conferida pela Directiva n.º 2006/69/CE, do Conselho, de 24 de Julho. Assim, por via da inversão do sujeito passivo, passa a caber aos adquirentes ou destinatários daqueles serviços, quando se configurem como sujeitos passivos com direito à dedução total ou parcial do imposto, proceder à liquidação do IVA devido, o qual poderá ser também objecto de dedução nos termos gerais. Com esta medida, visam acautelar-se algumas situações que redundam em prejuízo do erário público, actualmente decorrentes do nascimento do direito à dedução do IVA suportado, sem que esse imposto chegue a ser entregue nos cofres do Estado.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo n.º 3 do artigo 45.º da Lei n.º 60-A/2005, de 30 de Dezembro, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Os artigos 2.º, 12.º, 19.º, 24.º, 24.º-A, 25.º, 35.º e 44.º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de Dezembro, abreviadamente designado por Código do IVA, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 2.º

1 —

a)

b)

c)

d)

e)

f)

g)

h)

i)

j) 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 confirmem 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.

2 —

3 —

4 —

Artigo 12.º

1 —

2 —

3 —

4 — 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 30 do artigo 9.º

5 — Os sujeitos passivos que efectuem a transmissão do direito de propriedade de prédios urbanos, fracções autónomas destes ou terrenos para construção a favor de outros sujeitos passivos, que os utilizem, total ou predominantemente, em actividades que conferem direito à dedução, podem renunciar à isenção prevista no n.º 31 do artigo 9.º

6 — Os termos e as condições para a renúncia à isenção prevista nos n.ºs 4 e 5 são estabelecidos em legislação especial.

7 —

Artigo 19.º

1 —

a)

b)

c) O imposto pago pela aquisição dos bens ou dos serviços indicados nas alíneas i) e j) do n.º 1 do artigo 2.º, no n.º 8, na alínea a) do n.º 10 e nos n.ºs 11, 13 e 16, na alínea b) do n.º 17 e nos n.ºs 19 e 22 do artigo 6.º;

d)

e)

2 —

3 —

4 —

5 —

6 —

Artigo 24.º

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 — A regularização prevista no número anterior é também aplicável, 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:

a) O sujeito passivo, devido a alteração da actividade exercida ou por imposição legal, passe a realizar exclusivamente operações isentas sem direito à dedução;

b) O sujeito passivo passe a realizar exclusivamente operações isentas sem direito à dedução, em virtude do disposto no n.º 3 do artigo 12.º ou nos n.ºs 3 e 4 do artigo 55.º;

c) O imóvel passe a ser objecto de uma locação isenta nos termos do n.º 30 do artigo 9.º

7 — (Anterior n.º 6.)

Artigo 24.º-A

1 —

2 —

3 —

4 — A regularização prevista na alínea b) do n.º 1 é também aplicável quando, após uma locação isenta abrangida pela alínea c) do n.º 6 do artigo 24.º, o imóvel seja objecto de utilização pelo sujeito passivo exclusivamente no âmbito de operações que conferem direito à dedução.

5 — (Anterior n.º 4.)

Artigo 25.º

1 —

2 — A regularização anual prevista no número anterior é também aplicável 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 tais bens sejam afectos a uma das utilizações referidas na alínea d) do n.º 1 do artigo 21.º

3 — (Anterior n.º 2.)

Artigo 35.º

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 —

7 —

8 —

9 —

10 —

11 —

12 —

13 — Nas situações previstas nas alíneas i) e j) do n.º 1 do artigo 2.º, as facturas ou documentos equivalentes emitidos pelos transmitentes dos bens ou prestadores dos serviços devem conter a expressão 'IVA devido pelo adquirente'.

Artigo 44.º

1 —

2 —

3 —

a)

b)

c)

d) O valor do imposto liquidado, segundo a taxa aplicável, com relevação distinta do respeitante às operações referidas nas alíneas f) e g) do n.º 3 do artigo 3.º e nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 4.º, bem como dos casos em que a respectiva liquidação compete, nos termos da lei, ao adquirente.

4 —

Artigo 2.º

Alteração ao regime de exigibilidade do IVA nas empreitadas e subempreitadas de obras públicas

O artigo 1.º do Regime Especial de Exigibilidade do Imposto sobre o Valor Acrescentado nas Empreitadas e Subempreitadas de Obras Públicas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 204/97, de 9 de Agosto, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 3-B/2000, de 4 de Abril, e pela Lei n.º 109-B/2001, de 27 de Dezembro, passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1.º

1 — (Anterior corpo do artigo.)

2 — O presente Regime Especial não se aplica às empreitadas e subempreitadas de obras públicas cujo imposto seja devido pelo adquirente nos termos da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA.»

Artigo 3.º

Aprovação do regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis

É aprovado o regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis, publicado em anexo ao presente decreto-lei e que dele faz parte integrante.

Artigo 4.º

Disposição transitória

Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º do regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis a que se refere o artigo anterior, o prazo de dois anos aí referido conta-se a partir da entrada em vigor do presente decreto-lei.

Artigo 5.º

Norma revogatória

1 — É revogado o Decreto-Lei n.º 241/86, de 20 de Agosto.

2 — As renúncias à isenção validamente exercidas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 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.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, com excepção do seu artigo 2.º e das alterações introduzidas nos artigos 2.º, 19.º, 35.º e 44.º do Código do IVA pelo seu artigo 1.º, cuja entrada em vigor ocorre a 1 de Abril de 2007.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 14 de Dezembro de 2006. — José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa — Fernando Teixeira dos Santos.

Promulgado em 18 de Janeiro de 2007.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 19 de Janeiro de 2007.

O Primeiro-Ministro, José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa.

ANEXO

Regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis

Artigo 1.º

Objecto

A renúncia à isenção do IVA nas transmissões de bens e prestações de serviços abrangidas pelos n.ºs 30 e 31 do artigo 9.º do Código do IVA, prevista nos n.ºs 4 a 6 do artigo 12.º do mesmo Código, pode ser exercida nos termos e condições definidos no presente regime.

Artigo 2.º

Condições objectivas para a renúncia à isenção

1 — A renúncia à isenção é admitida nas operações relativas a bens imóveis quando se mostrem satisfeitas as seguintes condições:

- a) O imóvel se trate de um prédio urbano ou de uma fracção autónoma deste ou ainda, no caso de transmissão, de um terreno para construção;
- b) O imóvel esteja inscrito na matriz em nome do seu proprietário, ou tenha sido pedida a respectiva inscrição, e não se destine a habitação;
- c) O contrato tenha por objecto a transmissão do direito de propriedade do imóvel ou a sua locação e diga respeito à totalidade do bem imóvel;
- d) O imóvel seja afecto a actividades que confirmam direito à dedução do IVA suportado nas aquisições;
- e) No caso de locação, o valor da renda anual seja igual ou superior a quinze avos do valor de aquisição ou construção do imóvel.

2 — Verificadas as condições previstas no número anterior, a renúncia só é permitida quando o bem imóvel se encontre numa das seguintes circunstâncias:

- a) Esteja em causa a primeira transmissão ou locação do imóvel ocorrida após a construção, quando tenha sido deduzido ou ainda seja possível deduzir, no todo ou em parte, o IVA nela suportado;
- b) Esteja em causa a primeira transmissão ou locação do imóvel após ter sido objecto de grandes obras de transformação ou renovação, de que tenha resultado uma alteração superior a 50% do valor patrimonial tributável para efeito do imposto municipal sobre imóveis, quando ainda seja possível proceder à dedução, no todo ou em parte, do IVA suportado nessas obras;
- c) Na transmissão ou locação do imóvel subsequente a uma operação efectuada com renúncia à isenção, quando esteja a decorrer o prazo de regularização previsto no n.º 2 do artigo 24.º do Código do IVA relativamente ao imposto suportado nas despesas de construção ou aquisição do imóvel.

3 — No caso de contratos realizados em simultâneo, em que haja lugar à renúncia à isenção, a condição prevista na alínea b) do n.º 1, relativamente à inscrição em nome do proprietário, deve verificar-se em relação ao sujeito passivo que realiza a transmissão do imóvel no primeiro dos contratos.

4 — Não é permitida a renúncia à isenção na sub-locação de bens imóveis.

Artigo 3.º

Condições subjectivas para a renúncia à isenção

1 — A renúncia à isenção é permitida quando o transmitente e o adquirente do bem imóvel ou, no caso de locação, quando o locador e o locatário sejam sujeitos passivos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA, que preencham as seguintes condições:

- a) Pratiquem operações que confirmam direito à dedução ou, no caso de sujeitos passivos que exerçam simultaneamente operações que conferem direito à dedução e operações que não conferem esse direito, quando o conjunto das operações que conferem direito à dedução seja superior a 80% do total do volume de negócios;
- b) Não estejam abrangidos pelo regime especial dos pequenos retalhistas constante dos artigos 60.º e seguintes do Código do IVA;
- c) Disponham de contabilidade organizada nos termos dos Códigos do IRS ou do IRC.

2 — A percentagem referida na alínea a) do número anterior é determinada nos termos dos n.ºs 4, 5, 7 e 8 do artigo 23.º do Código do IVA, com base no montante das operações realizadas no ano anterior, independentemente do critério que o sujeito passivo utilize para o exercício do direito à dedução.

3 — Não obstante o disposto na alínea a) do n.º 1, podem renunciar à isenção, ainda que o conjunto das operações que confere direito à dedução não seja superior à percentagem aí prevista, os sujeitos passivos cuja actividade tenha por objecto, com carácter de habitualidade, a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis para venda ou para locação.

4 — No caso de operações relativas a imóveis detidos ou a deter em regime de compropriedade, a renúncia à isenção só é admitida quando as condições referidas nos números anteriores se verificarem relativamente a todos os comproprietários e o direito de renúncia à isenção seja exercido por todos eles.

Artigo 4.º

Formalidades para a renúncia à isenção

1 — Os sujeitos passivos que pretendam renunciar à isenção devem dirigir à Direcção-Geral dos Impostos, por via electrónica, um pedido de emissão de certificado para efeitos de renúncia, do qual conste os seguintes elementos:

- a) O nome ou designação social do sujeito passivo transmitente ou locador e do sujeito passivo adquirente ou locatário do imóvel, bem como os respectivos números de identificação fiscal;
- b) A identificação do imóvel;
- c) Se se trata de uma operação de transmissão do direito de propriedade do imóvel ou de uma operação de locação do mesmo;
- d) A actividade a exercer no imóvel;
- e) O valor da venda do imóvel ou o valor mensal da renda;
- f) A declaração de que se encontram reunidas todas as condições para a renúncia à isenção, previstas no Código do IVA e no presente regime.

2 — A Direcção-Geral dos Impostos, após a recepção do pedido de emissão de certificado, deve, por via elec-

trónica, dar conhecimento do mesmo ao sujeito passivo adquirente ou locatário do imóvel, para efeitos de confirmação por este, pela mesma via, dos elementos que lhe dizem respeito.

3 — Não obstante o disposto no número anterior, quando a informação disponibilizada no pedido não corresponder aos elementos na posse dos serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos, a decisão de emissão do certificado é tomada pelo chefe do serviço de finanças da área da sede, do estabelecimento estável ou, na sua falta, do domicílio do transmitente ou locador, após a apreciação da conformidade dessa informação.

4 — O certificado para efeitos de renúncia é emitido no prazo de 10 dias a contar da data da confirmação a que se refere o n.º 2.

5 — O certificado emitido é válido por seis meses e tem exclusivamente por efeito titular que os sujeitos passivos intervenientes na operação manifestaram à Direcção-Geral dos Impostos a intenção de renunciar à isenção do IVA nessa operação e que declararam estar reunidas as condições legalmente previstas para que a renúncia se efectivasse.

Artigo 5.º

Momento em que se efectiva a renúncia à isenção

1 — A renúncia à isenção só opera no momento em que seja celebrado o contrato de compra e venda ou de locação do imóvel, desde que o sujeito passivo esteja na posse de um certificado de renúncia válido e se continuem a verificar nesse momento as condições para a renúncia à isenção estabelecidas no presente regime.

2 — Deixando de se verificar as condições de renúncia à isenção antes da celebração do contrato referido no número anterior, ou tendo decorrido o prazo de validade do certificado de renúncia sem que tal contrato haja sido celebrado, deve o sujeito passivo que solicitou a emissão do mesmo comunicar, por via electrónica, esse facto à administração tributária.

3 — O exercício da renúncia à isenção sem que estejam reunidas as condições referidas no n.º 1 não produz efeitos.

Artigo 6.º

Obrigações decorrentes da opção pela tributação

1 — A opção pela tributação das operações previstas nos n.ºs 30 e 31 do artigo 9.º do Código do IVA determina, para o sujeito passivo transmitente ou locador do imóvel, o cumprimento das obrigações previstas na legislação do IVA.

2 — Não obstante o disposto no primeiro parágrafo da alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA, são sujeitos passivos do imposto os adquirentes de bens imóveis em relação aos quais tenha havido renúncia à isenção na respectiva transmissão.

3 — No período de imposto em que, nos termos do n.º 1 do artigo 5.º, tem lugar a renúncia à isenção, deve o sujeito passivo proceder à liquidação do IVA, incluindo o respeitante aos adiantamentos do preço a que tenha havido lugar.

Artigo 7.º

Valor tributável

1 — Não obstante o disposto no n.º 1 do artigo 16.º do Código do IVA, na transmissão ou locação de bens imóveis efectuadas com renúncia à isenção do IVA por sujeitos passivos que tenham entre si relações especiais, na aceção do n.º 4 do artigo 58.º do Código do IRC,

o valor tributável é o valor normal determinado nos termos do n.º 4 do artigo 16.º do Código do IVA, quando se verifique qualquer das seguintes situações:

a) A contraprestação seja inferior ao valor normal e o destinatário da operação não tenha direito a deduzir integralmente o imposto;

b) A contraprestação seja superior ao valor normal e o transmitente ou o locador do bem imóvel não tenha direito a deduzir totalmente o IVA.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se que o valor normal da transmissão do imóvel não pode ser inferior ao valor patrimonial tributário definitivo que serviu de base à liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis ou que serviria no caso de não haver lugar à liquidação deste imposto.

Artigo 8.º

Exercício do direito à dedução

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os sujeitos passivos intervenientes em operações em que tenha ocorrido a renúncia à isenção no âmbito do presente regime têm direito à dedução do imposto suportado para a realização das operações relativas a cada bem imóvel, segundo as regras definidas nos artigos 19.º a 25.º do Código do IVA.

2 — Os transmitentes ou locadores podem deduzir o IVA relativo ao bem imóvel na declaração do período de imposto ou de período posterior àquele em que, nos termos do n.º 1 do artigo 5.º do presente regime, tem lugar a renúncia à isenção, tendo em conta o prazo a que se refere o n.º 2 do artigo 91.º do Código do IVA.

3 — O prazo previsto no n.º 2 do artigo 91.º do Código do IVA é elevado para o dobro para efeitos da dedução do imposto suportado na construção de bens imóveis por sujeitos passivos cuja actividade tenha por objecto, com carácter de habitualidade, a construção de imóveis para venda ou para locação, quando essa construção, comprovadamente, tenha excedido o prazo referido naquela disposição.

4 — Os sujeitos passivos adquirentes de bens imóveis podem deduzir o imposto liquidado pela respectiva aquisição na declaração do período de imposto em que, nos termos do n.º 1 do artigo 5.º, tem lugar a renúncia à isenção.

Artigo 9.º

Obrigatoriedade de utilização do método da afectação real

1 — A dedução do imposto relativo a cada imóvel efectua-se segundo o método da afectação real de todos os bens e serviços utilizados, de harmonia com o referido no n.º 2 do artigo 23.º do Código do IVA.

2 — Quando a Direcção-Geral dos Impostos considere inadequados os critérios de imputação utilizados na afectação real, pode fixar critérios diferentes, disso notificando o sujeito passivo, com indicação das razões que fundamentaram a decisão.

Artigo 10.º

Regularização do imposto deduzido

1 — Não obstante o disposto no n.º 1 do artigo 25.º do Código do IVA, os sujeitos passivos que utilizem bens imóveis relativamente aos quais houve direito à dedução total ou parcial do imposto que onerou a res-

pectiva aquisição são obrigados a regularizar, de uma só vez, nos termos do n.º 5 do artigo 24.º do mesmo Código, as deduções efectuadas, considerando que os bens estão afectos a uma actividade não tributada, quando:

a) O bem imóvel seja afecto a fins alheios à actividade exercida pelo sujeito passivo;

b) Ainda que não seja afecto a fins alheios à actividade exercida pelo sujeito passivo, o bem imóvel não seja efectivamente utilizado em fins da empresa por um período superior a dois anos consecutivos.

2 — O montante das regularizações referidas no número anterior deve ser incluído na declaração de imposto relativa ao último período do ano em que ocorrer a situação que lhes dá origem.

3 — O disposto na alínea b) do n.º 1 não prejudica o dever de proceder às regularizações anuais previstas no n.º 1 do artigo 25.º do Código do IVA até ao decurso do prazo de dois anos referido nessa alínea.

Artigo 11.º

Obrigações contabilísticas e de facturação

1 — As facturas ou documentos equivalentes emitidos por sujeitos passivos transmitentes de bens imóveis, quando ocorra a renúncia à isenção, devem conter a expressão «IVA devido pelo adquirente», quando este seja um sujeito passivo dos mencionados no n.º 2 do artigo 6.º do presente regime.

2 — Nas transmissões de imóveis com sujeição a IVA, a escritura substitui a factura exigida para efeitos deste imposto, desde que dela constem, à excepção da numeração, as indicações referidas no artigo 35.º do Código do IVA e a menção referida no número anterior.

3 — Para efeitos do cumprimento do disposto no artigo 44.º do Código do IVA, os sujeitos passivos transmitentes ou locadores de bens imóveis devem na sua contabilidade registar separadamente os proveitos e custos relativos, respectivamente, aos imóveis a alienar ou a arrendar com sujeição a imposto.

4 — Os sujeitos passivos adquirentes de bens imóveis, em relação aos quais tenha havido renúncia à isenção na respectiva transmissão, estão obrigados, para efeitos da alínea c) do n.º 2 do artigo 44.º do Código do IVA, a evidenciar separadamente na sua contabilidade o valor do imposto liquidado pela aquisição desses imóveis.

Artigo 12.º

Outras obrigações acessórias

1 — Os sujeitos passivos que se encontrem registados no regime de isenção decorrente do artigo 9.º do Código do IVA, que estejam em condições de renunciar à isenção do imposto nas operações imobiliárias, devem apresentar a declaração de alterações prevista no n.º 1 do artigo 31.º do mesmo Código antes de formularem pela primeira vez um pedido de emissão de um certificado para efeitos de renúncia.

2 — Para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 28.º do Código do IVA, o Ministro das Finanças pode determinar a obrigatoriedade de os sujeitos passivos, relativamente a cada operação e a cada imóvel objecto de renúncia à isenção, discriminarem o valor

da contraprestação e do IVA liquidado, bem como o valor dos custos suportados e do imposto nele contido.

Artigo 13.º

Regime subsidiário

A disciplina do Código do IVA é aplicável em tudo o que não se revelar contrário ao disposto no presente regime.