



1 – Regime de IVA no Setor da Construção e do Imobiliário

1.1 – Inversão do Sujeito Passivo	1
1.2 – Renúncia à Isenção na Transmissão e Locação de Imóveis	2

1.1 – Inversão do Sujeito Passivo

De harmonia com a alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA são sujeitos passivos de imposto "As pessoas singulares ou coletivas 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."

Assim, a inversão do sujeito passivo aplica-se quando, cumulativamente, se verificarem as seguintes condições:

- **Se esteja na presença de aquisição de serviços de construção civil** (englobando todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, reabilitação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis, bem como qualquer outro trabalho que envolva processo construtivo, seja de natureza pública ou privada, independentemente do fornecedor ser ou não obrigado a possuir alvará ou título de registo nos termos da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho);
- **O adquirente ser sujeito passivo de IVA**, em território nacional e, aqui pratique operações que confirmam, total ou parcialmente, o direito à dedução do IVA.

Note-se que, de acordo com o ofício n.º 30101 da Direção de Serviços do IVA, sempre que, no âmbito de uma obra, o prestador faturar serviços de construção propriamente dita ou quaisquer outros com ela relacionados e necessários à sua realização, bem como materiais ou outros bens, entende-se que **o valor global de fatura**, independentemente de haver ou não discriminação dos vários itens e da faturação ser conjunta ou separada, **é abrangido pela regra de inversão de sujeito passivo**.

Nas páginas 11 e 12 do [Ofício Circulado n.º 30101](#) poderá consultar:

- Lista exemplificativa de serviços aos quais se aplica a regra de inversão;
- Lista exemplificativa de serviços aos quais não se aplica a regra de inversão;



Situações particulares:

1. No caso do Estado, de Autarquias, Regiões Autónomas ou de outras pessoas coletivas de direito público que apenas são sujeitos passivos porque praticam determinado tipo de operações que não são abrangidas pelo conceito de não sujeição a que se refere o artigo 2º n.º 2 do CIVA ou que o são face ao n.º 3 do mesmo artigo 2º, só há lugar à inversão quando se trate de aquisição de serviços diretamente relacionados com a atividade sujeita, devendo, para o efeito, tais entidades informar o respetivo prestador.

No caso de se tratar de aquisições de serviços de construção que concorrem, simultaneamente, para atividades sujeitas a imposto e que conferem o direito à dedução e atividades não sujeitas a imposto há lugar à inversão do sujeito passivo

2. Nos serviços de construção prestados a um particular que seja, simultaneamente, sujeito passivo de IVA, só há lugar à inversão quando o adquirente declarar que os referidos serviços são afetos a atividades sujeitas a imposto.
3. Relativamente aos adquirentes sujeitos passivos mistos, isto é, os que pratiquem operações que conferem o direito à dedução e operações que não conferem esse direito e, independentemente do método utilizado para o exercício do direito à dedução (afetação real ou prorata), há lugar à inversão do sujeito passivo.

Para mais informações, sugere-se a consulta dos seguintes documentos emitidos pela AT:

- [Ofício Circulado n.º 30101](#)
- [Informação Vinculativa n.º 660: Elevadores](#)
- [Informação Vinculativa n.º 2007825: Betão](#)
- [Informação n.º 30098: Setor dos Resíduos e Sucatas](#)

1.2 – Renúncia à Isenção na Transmissão e Locação de Imóveis

O artigo 12.º, n.º 4, do Código do IVA permite que sujeitos passivos que se dediquem à transmissão e locação de imóveis urbanos a outros sujeitos passivos, usados em atividades com direito à dedução de IVA, renunciem à isenção prevista no artigo 9.º, n.º 29 e 30 do CIVA.

A renúncia à isenção é regulamentada pelo [Decreto-Lei n.º 21/2007](#), que define condições subjetivas (como os intervenientes serem sujeitos passivos de IVA e exercerem atividades tributadas) e objetivas (como o valor da renda ser igual ou superior a 25 avos do valor do imóvel).



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 frações autónomas destes;
- b) à transmissão do direito de propriedade de prédios urbanos ou frações autónomas destes;
- c) à transmissão de terrenos para construção;

Desde que, em todos os casos:

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

A renúncia à isenção é aplicável em situações como a primeira locação do imóvel após a construção ou grandes obras. A operação de locação passará a ser sujeita a IVA, e o locador poderá deduzir o IVA das despesas de aquisição ou construção do imóvel.

Além disso, a isenção de IVA no arrendamento de imóveis aplica-se a locações para fins habitacionais ou, no caso de imóveis não habitacionais, quando a locação for "paredes nuas". Caso contrário, a locação é tratada como uma prestação de serviços sujeita a IVA.

Para mais informações, sugere-se a consulta dos seguintes documentos emitidos pela AT:

- [Ofício n.º 30099](#)
- [Informação vinculativa n.º 25233](#)