

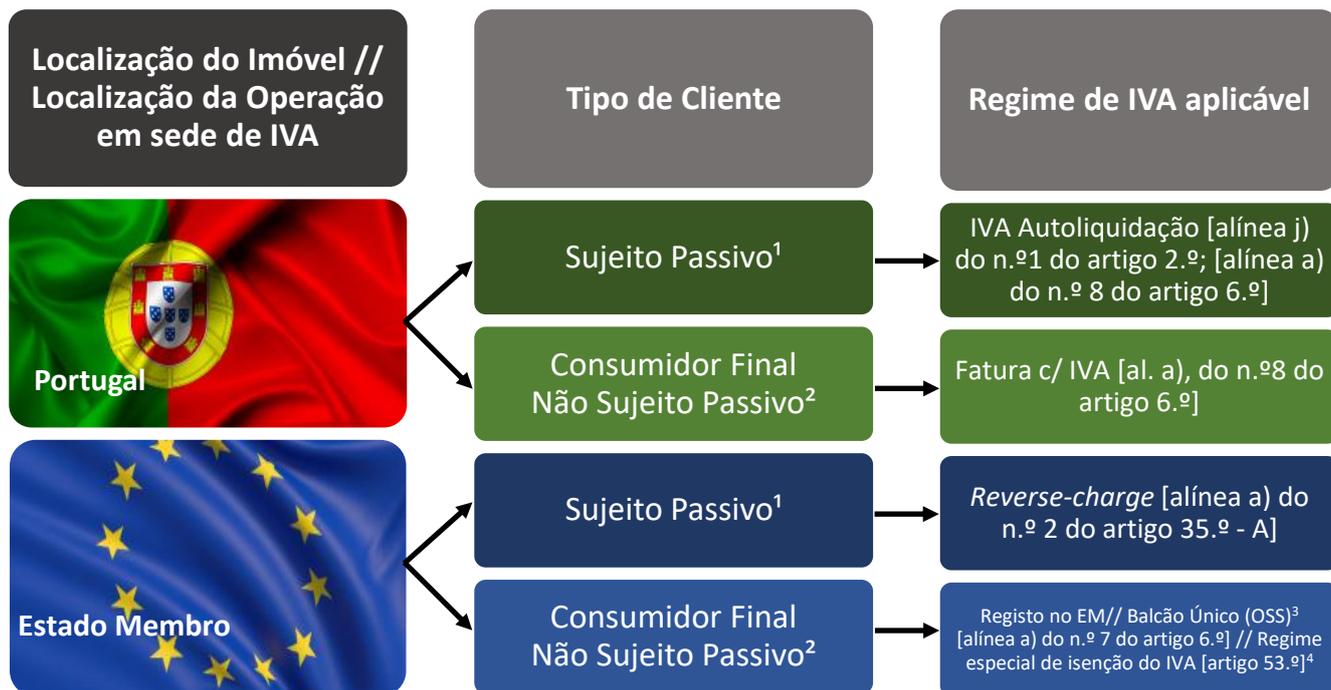


3 – Localização das operações em sede de IVA

Regra geral: Nas prestações de serviços que tenham como **destinatários** sujeitos passivos do imposto, a regra geral de localização atende ao **lugar em que estes disponham da respetiva sede**, de um estabelecimento estável ou do domicílio fiscal [alínea a) do n.º6 do artigo 6.º do CIVA].

Exceção relacionada com Imóveis*: A tributação da operação será **no lugar onde o imóvel está localizado**, quer o adquirente seja sujeito passivo ou não [alínea a) do n.º7 do artigo 6.º do CIVA]. Incluem-se nestas prestações de serviços "os serviços prestados por arquitetos, por empresas de fiscalização de obras, por peritos e agentes imobiliários, e os que tenham por objeto preparar ou coordenar a execução de trabalhos imobiliários, assim como a concessão de direitos de utilização de bens imóveis e a prestação de serviços de alojamento efetuadas no âmbito da atividade hoteleira ou de outras com funções análogas".

O quadro que se segue esquematiza as relações entre a localização do imóvel e a tributação da operação em sede de IVA:





Notas:

¹ Sujeito passivo e não isento de IVA em Portugal;

² Sujeito não passivo de IVA em Portugal / empresa registada (para efeitos de IVA) no estrangeiro / consumidor final (particular);

³ O Balcão Único (OSS) é um sistema eletrónico que visa simplificar as obrigações em matéria de IVA nas empresas. Esta plataforma permite efetuar o registo eletrónico para efeitos de IVA, em Portugal, de todas as vendas intracomunitárias de bens e prestações de serviços a consumidores finais (não sujeitos passivos) de qualquer Estado-membro da União Europeia, evitando assim o registo em cada Estado-Membro. Além disso, possibilita declarar e pagar o IVA devido relativamente a todas as vendas de bens e prestações de serviços a consumidores finais de toda a União Europeia, numa única declaração eletrónica trimestral.

Desde 1 de julho de 2021, as empresas que efetuarem vendas à distância intracomunitárias de bens ou prestações de serviços a consumidores finais (não sujeitos passivos) de outros Estados-membros, que não ultrapassem, no ano civil em curso ou no ano civil anterior, o montante de 10.000€ (líquidos de IVA), ficam sujeitas a tributação de IVA em Portugal, às taxas aplicáveis e em vigor. Acima de 10.000€, estabelece-se, como regra geral, a tributação das vendas à distância intracomunitárias de bens ou prestações de serviços a consumidores finais (não sujeitos passivos) no Estado-membro de chegada, às taxas aplicáveis e em vigor nesse Estado-membro.

⁴ A 1 de julho de 2025 foram introduzidas as alterações ao regime especial de isenção do artigo 53.º do CIVA através do Decreto-Lei n.º 35/2025, de 24 de março. Podem beneficiar da isenção de imposto em outros Estados-Membros – Regime Transfronteiriço de Isenção, os sujeitos passivos com sede ou domicílio em território nacional quando preenchidas as seguintes condições:

- O volume de negócios anual realizado no território do respetivo Estado-Membro não exceda o limiar aí fixado para a concessão da isenção;
- O volume de negócios anual na União Europeia não exceda 100 000 EUR;
- Notifiquem previamente a Autoridade Tributária e Aduaneira de que pretendem beneficiar de isenção nesse Estado-Membro;
- Obtenham da Autoridade Tributária e Aduaneira um número individual de identificação com o sufixo “EX”;

Assim, caso a operação seja localizada, para efeitos de IVA, no território de outro Estado-Membro, sendo aí sujeita a IVA, o sujeito passivo transmitente dos bens/prestador de serviços pode usufruir do regime especial de isenção nesse outro Estado-Membro desde que verificadas as condições legais. Note-se que, a fatura emitida para titular operações abrangidas pelo regime especial de isenção na vertente transfronteiriça em outros Estados-Membros é emitida nos termos do Código do IVA português.



Casos Práticos



Empresa nacional (sujeita e não isenta de IVA) solicita um serviço de construção civil afeta a um imóvel localizado em Portugal – dá-se a inversão do sujeito passivo (ponto 1.2. do Ofício-Circulado n.º 30 101).



Empresa nacional realiza uma obra em Espanha (EM) a pedido de um particular espanhol – poderá optar entre registar-se para efeitos de IVA em Espanha, utilizar o Balcão Único (OSS) ou, se possível, seguir o regime especial de isenção do IVA.



Empresa nacional realiza uma obra em Espanha (EM) a pedido de uma empresa sediada em Espanha – pode aplicar-se o mecanismo *'reverse-charge'*.



Empresa espanhola solicita um serviço de construção afeta a um imóvel localizado em Portugal – na fatura irá constar IVA à taxa normal sendo que estamos perante sujeitos não passivos de IVA em Portugal.