

SEDE:  
Rua Álvares Cabral, 306  
4050-040 PORTO  
Telefone: 22 340 22 00  
Fax: 22 340 22 97  
www.aiccopn.pt  
E-mail: geral@aiccopn.pt



**AICCOPN**

Associação dos Industriais da Construção  
Civil e Obras Públicas

**Assunto: Tributação de operações imobiliárias – Alteração das regras da renúncia à isenção na transmissão e locação de bens imóveis - Inversão do sujeito passivo**

Senhores Associados,

Foi publicado no Diário da República n.º 20, de 29 de Janeiro, 1ª Série, o Decreto-Lei n.º 21/2007 que procede a alterações nos artigos 2º, 12º, 19º, 24º, 24º-A, 25º, 35º e 44º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA) e que se traduz na reformulação substancial das regras de renúncia à isenção do IVA na locação e transmissão de bens imóveis abrangidas pelos nºs 30 e 31 do artigo 9º (isenções nas operações internas) e, na inversão do sujeito passivo no caso de algumas prestações de serviços (empreitadas e subempreitadas), nomeadamente nos trabalhos de construção civil, realizados por empreiteiros e subempreiteiros.

De acordo com o estabelecido nos nºs 30 e 31 do artigo 9º do CIVA a locação e a transmissão de bens imóveis estão isentas de IVA, sendo que no caso do n.º 31 essa isenção decorre do facto da transacção de bens imóveis estar sujeita a IMT (ex-SISA).

Todavia, a isenção aplicável à locação e à transmissão de imóveis ou partes autónomas destes, utilizados total ou parcialmente em actividades tributadas, pode ser eliminada através da renúncia à isenção prevista nos nºs 4 a 6 do artigo 12º, optando os sujeitos passivos, deste modo, pela tributação daquelas operações em IVA.

Para o efeito, as formalidades e os condicionalismos a que estão obrigados os sujeitos passivos interessados em optar pela aplicação do IVA às operações de transmissão e de locação de bens imóveis eram definidas no Decreto-Lei 241/86, de 20 de Agosto, que foi agora revogado pelo Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de Janeiro. Todavia, em sua substituição foi aprovado um novo Regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis, publicado em anexo ao Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de Janeiro e que dele faz parte integrante. No que se refere apenas às transmissões de bens imóveis em relação aos quais tenha havido renúncia à isenção do IVA, o novo regime estabelece, como regra mais relevante, o facto de **ser o adquirente** do imóvel a ter de assumir a obrigação de proceder ao cálculo do IVA a favor do Estado correspondente à operação, verificando-se assim uma **inversão do sujeito passivo do imposto**.

De acordo com o novo regime, a renúncia à isenção do IVA ou o exercício da opção pela tributação prevista no artigo 12º do CIVA, fica condicionada ao cumprimento simultâneo de alguns requisitos, quer no que se refere aos imóveis e aos respectivos contratos, bem como aos sujeitos passivos intervenientes nas operações imobiliárias respectivas, a saber:

1. **Condições objectivas**, relativas aos bens imóveis e aos respectivos contratos para que haja renúncia à isenção do IVA:



**AICOPN**

Associação dos Industriais da Construção  
Civil e Obras Públicas

- Tratar-se de um prédio urbano ou fracção deste ou ainda, no caso de transmissão, de um terreno para construção;
  - Estar inscrito na matriz em nome do proprietário ou pedida a inscrição na matriz;
  - Não ser destinado à habitação;
  - Estar afecto a actividades tributadas;
  - O contrato tenha por objecto a transmissão do direito de propriedade do imóvel;
  - No caso de locação, o contrato deve respeitar à totalidade do imóvel;
  - No caso da locação, o valor da renda anual tem de ser igual ou superior a 1/15 do valor de aquisição ou de construção do imóvel;
  - Tratar-se da 1ª 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;
  - Tratar-se da 1ª 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 efeitos do IMI, quando ainda seja possível proceder à dedução, no todo ou em parte, do IVA suportado nessas obras;
  - Tratar-se de 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 CIVA relativamente ao IVA suportado nas despesas de construção ou aquisição do imóvel;
  - A renúncia à isenção do IVA não é permitida na sublocação dos imóveis;
2. Condições subjectivas, relativas ao sujeito passivo, para que possa haver renúncia à isenção do IVA:
- No caso da transmissão, tal como no caso da locação, os intervenientes têm que ser operadores económicos que pratiquem operações que confirmam direito à dedução. Se praticarem, simultaneamente, operações que lhes conferem direito à isenção e outras que não lhes conferem esse direito, só podem optar pela renúncia à isenção quando o conjunto das operações que conferem direito à dedução seja superior a 80% do total do volume de negócios;
  - Podem renunciar à isenção, ainda que o conjunto das operações que conferem direito à dedução não seja superior à percentagem referida de 80%, **os sujeitos passivos cuja actividade tenha por objecto, com carácter de habitualidade, a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis para venda ou para locação;**
  - Não podem ser sujeitos passivos abrangidos pelo regime especial dos pequenos retalhistas;
  - Têm de dispor de contabilidade organizada nos termos do CIRS ou CIRC.

Os sujeitos passivos que pretendam renunciar à isenção devem pedir à DGCI, por via electrónica, a emissão de um **certificado** para este efeito e fornecer um conjunto de elementos que permitam a sua identificação bem como a do adquirente e a do imóvel em questão, nomeadamente informar sobre a actividade a exercer no imóvel, o valor de venda ou valor mensal da renda, conforme refere o artigo 4º do presente regime da renúncia à isenção que integra o DL n.º 21/2007, de 29 de Janeiro.

SEDE:  
Rua Álvares Cabral, 306  
4050-040 PORTO  
Telefone: 22 340 22 00  
Fax: 22 340 22 97  
www.aiccopn.pt  
E-mail: geral@aiccopn.pt



**AICCOPN**

Associação dos Industriais da Construção  
Civil e Obras Públicas

Após a recepção do pedido, a DGCI deve, também por via electrónica, dar conhecimento do certificado ao sujeito passivo adquirente ou locatário do imóvel para que este confirme, ainda por via electrónica, os elementos que lhe dizem respeito. O certificado é emitido no prazo de 10 dias a partir da data desta confirmação. O certificado é válido por 6 meses e só produz efeitos em relação aos sujeitos passivos intervenientes na operação relativamente à qual se solicita a renúncia à isenção.

A renúncia à isenção só opera no momento em que seja celebrado o contrato de compra e venda ou de locação do imóvel e desde que o sujeito passivo esteja na posse de um certificado válido.

Após a celebração do contrato deve ser liquidado o IVA correspondente aos adiantamentos recebidos. Como já se referiu, nas transmissões de imóveis a liquidação do IVA compete ao adquirente (situação de inversão do sujeito passivo).

Foram definidas regras especiais para determinação do valor tributável para os casos de 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 CIRC.

Por fim, chama-se a atenção dos Senhores Associados para o facto da leitura deste boletim informativo não dispensar a consulta exaustiva do DL n.º 21/2007, de 29 de Janeiro aqui mencionado e disponibilizado no site da AICCOPN ([www.aiccopn.pt](http://www.aiccopn.pt)).

Para qualquer esclarecimento complementar agradece-se o contacto com os Serviços de Economia da AICCOPN.

Porto, Janeiro de 2007