



**AICOPN**

Associação dos Industriais da Construção  
Civil e Obras Públicas

**Assunto: IVA - Prestações de serviços relativas a 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 se traduzem 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.

No que respeita à inversão do sujeito passivo de IVA em algumas prestações de serviços relativas a bens imóveis, o presente diploma refere que, passa a caber aos adquirentes ou destinatários daqueles serviços, quando se configurarem como sujeitos passivos com direito à dedução total ou parcial do imposto, a obrigação de proceder à liquidação do IVA devido, o qual poderá também ser objecto de dedução nos termos gerais.

Assim, o “cliente, adquirente dos serviços ou dono de obra”, sendo sujeito passivo do IVA (porque exerce uma actividade industrial, comercial ou de prestação de serviços) que pratique operações tributadas ou operações isentas que conferem direito à dedução, quando adjudicar uma obra a uma empresa de Construção, ficará responsável pela entrega ao Estado do IVA incidente sobre os trabalhos realizados, sendo que a respectiva factura emitida pelo empreiteiro, não incluirá o valor do imposto, ao contrário do que acontecia até agora. Sendo assim, caberá ao “cliente” (sujeito passivo do IVA) a obrigação de calcular o referido imposto e entregá-lo ao Estado.

Como é do conhecimento geral, até aqui quem calculava e entregava ao Estado o respectivo imposto era o empreiteiro executante da obra, mas a partir de 1 de Abril de 2007 caberá ao cliente a obrigação de, sobre o valor dos serviços adquiridos ao empreiteiro, liquidar o imposto e entregá-lo ao Estado, consubstanciando-se, assim, a “inversão do sujeito passivo”.

Tomando agora como exemplo o caso da facturação entre subempreiteiro e empreiteiro – situação em que o empreiteiro se apresenta na qualidade de cliente final a quem se destina a obra ou a prestação de serviços - a factura emitida pelo subempreiteiro ao empreiteiro não indicará o valor do IVA a liquidar, cabendo de seguida ao empreiteiro a obrigação de calcular, liquidar e entregar ao Estado aquele imposto incidente sobre os trabalhos. Por esta razão, a factura emitida pelo subempreiteiro deverá conter a expressão “IVA devido pelo adquirente” que será o empreiteiro dono da obra.



**AICOPN**

Associação dos Industriais da Construção  
Civil e Obras Públicas

No caso de **facturação directa entre o empreiteiro e o dono de obra**, o procedimento será semelhante ao atrás descrito, ou seja, a factura do empreiteiro para o dono de obra não indicará o valor do imposto, pois caberá ao dono de obra a responsabilidade de liquidar e entregar o respectivo imposto nos cofres do Estado, verificando assim, a partir de 1 de Abril de 2007, a inversão do sujeito passivo que o presente DL n.º 21/2007 impõe.

Chama-se a atenção para a condição fundamental de que depende a aplicação destas novas regras e que se traduz no facto de **esta inversão do sujeito passivo só ser possível se os intervenientes da relação (subempreiteiro, empreiteiro, dono de obra) forem sujeitos passivos de IVA com direito à dedução do imposto suportado nas aquisições.**

Nestes termos, o IVA que antes da existência deste diploma era liquidado pelo prestador de serviços (empreiteiro ou subempreiteiro) ao seu cliente (**operador económico que pratique operações que conferem direito à dedução**) e entregue por aqueles ao Estado, **passa agora a ser liquidado e entregue pelo adquirente ou destinatário dos serviços, sendo ainda possível a todos eles, proceder, nos termos gerais previstos nos artigos 19º e 20º do CIVA, à dedução do IVA suportado.**

Conforme se pode verificar através da nova redacção do artigo 19º do CIVA, apesar de caber apenas ao dono da obra ou adquirente dos trabalhos, a obrigação de liquidar o imposto relativo aos trabalhos realizados pelo empreiteiro ou pelo subempreiteiro, certo é que todos – empreiteiro, subempreiteiro e mesmo dono de obra - podem efectuar as respectivas deduções do IVA que suportaram nas suas aquisições de bens e serviços, no desenrolar das suas actividades, e **proceder como habitualmente acontecia, ao preenchimento da declaração periódica do IVA em termos mensais ou trimestrais, através da qual fazem a compensação entre o IVA suportado e liquidado, bem como o apuramento de imposto a pagar ou a receber do Estado.**

Na realidade, o que se irá passar **a partir de 1 de Abril de 2007**, é que, atendendo a estas novas regras do IVA, **as empresas da Construção poderão ter de recorrer com maior frequência ao pedido de reembolso do IVA ao Estado**, nos termos previstos no artigo 22º do CIVA, **uma vez que poderão tornar-se continuamente em credores do Estado, por via desta inversão do sujeito passivo do IVA.** Esta situação acontecerá porque as empresas de Construção continuam a ter o direito à dedução do imposto que suportaram nas aquisições de bens e serviços intermédios necessários à execução das obras mas **as facturas que emitem aos seus clientes não contêm IVA** pelo que, **consequentemente, não recebem o IVA dos clientes para quem trabalham**, como acontecia até ao momento. Neste sentido, **para se ressarcirem do imposto que pagaram/suportaram terão de pedir o reembolso do IVA, cumprindo os requisitos exigidos pelo artigo 22º do CIVA e pelo Despacho Normativo n.º 53/2005, de 15 de Dezembro.**

Em última análise, pode dizer-se que esta alteração fiscal ao mudar as regras de liquidação do IVA em algumas situações, **alterando** o titular da responsabilidade pela liquidação do IVA, também **conduzirá a um**

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

**aumento das obrigações declarativas**, já que as empresas para solicitarem o reembolso do imposto **têm de apresentar a declaração periódica bem como os anexos previstos no artigo 40º do CIVA. Para o efeito, as empresas têm de apresentar, nomeadamente, os anexos a que se referem a relação de clientes (anexo 1), a relação de fornecedores (anexo 2) e a relação das regularizações de IVA que tenham sido efectuadas a favor do sujeito passivo (anexo 3).**

Além disso, **a Direcção-Geral dos Impostos poderá exigir, quando a quantia a reembolsar exceder € 1000, caução, fiança bancária ou outra garantia adequada que deverá ser mantida pelo prazo de um ano.**

No caso da relação entre o empreiteiro e o **cidadão/particular** (que não é sujeito passivo do IVA porque não exerce nenhuma actividade de prestação de serviços, de produção, de comércio ou indústria), em que este último contrata o primeiro para construir, remodelar ou realizar trabalhos de construção civil num imóvel, **não se aplica a regra “inversão do sujeito passivo, mantendo-se para o empreiteiro executante da obra, a obrigação de emitir a factura ao seu cliente nos termos habituais, com IVA à taxa respectiva e, posteriormente entregar ao Estado o imposto devido**, através do preenchimento da sua declaração periódica de IVA. Nesta relação, as regras de facturação e liquidação do IVA não sofreram qualquer alteração com a publicação do DL n.º 21/2007, de 29 de Janeiro.

**A partir de 1 de Abril de 2007** as **facturas e documentos equivalentes**, têm de conter a expressão **“IVA devido pelo adquirente”**, sendo este mais um requisito a acrescentar, pelo o presente diploma, aos já mencionados no artigo 35º do CIVA.

Por outro lado, **a contabilidade deve ser organizada de forma a possibilitar o conhecimento claro e inequívoco dos elementos necessários ao cálculo do imposto, bem como revelar de forma distinta as operações cuja liquidação compete ao adquirente.**

Dada a importância deste assunto para o sector da Construção, 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 deverão contactar os Serviços de Economia da AICCOPN.

Porto, Fevereiro de 2007