



OPINIÃO LEGAL

CIDÁLIA CONCEIÇÃO
"ABREU & MARQUES, E ASSOCIADOS"

O regime de renúncia à isenção do IVA

ENCONTRA-SE prevista nos n.ºs 4 a 6 do artigo 12.º do Código do IVA a possibilidade de renúncia à isenção de IVA por sujeitos passivos que efectuem a transmissão ou locação de imóveis a outros sujeitos passivos para fins comerciais, industriais, etc. A renúncia à isenção é regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 21/2007 de 29 de Janeiro.

O Decreto-Lei acima referido estabelece várias condições para a renúncia à isenção de IVA na transmissão ou locação de bens imóveis, com impacto na esfera de sujeitos passivos que exerçam a actividade de construção e aquisição de imóveis para revenda, das quais destacamos as seguintes:

a. o imóvel seja um prédio urbano ou fracção autónoma ou, no caso de transmissão, terreno para construção;

b. o imóvel esteja inscrito em nome do proprietário e não se destine a habitação;

c. o contrato tenha por objecto a transmissão da propriedade ou a locação e respeite à totalidade do mesmo;

d. no caso de locação, o valor da renda anual seja igual ou superior a vinte e cinco avos do valor de aquisição ou construção.

É proibida a renúncia à isenção nas transmissões ou locações de:

a. prédios rústicos e mistos;

b. direito de superfície ou outras figuras parcelares;

c. parte de um imóvel que não constitua uma fracção autónoma.

É estabelecida a obrigação de fixação de uma renda anual nos contratos de locação não inferior a vinte e cinco avos do valor de aquisição ou construção do imóvel, para impedir a celebração de contratos de arrendamento que não gerem IVA suficiente para compensar o IVA deduzido e/ou reembolsado, ou seja a celebração de contratos de locação com fins de natureza fiscal.

Verificadas as condições referidas, a renúncia à isenção de IVA, é permitida quando o imóvel se encontre numa das seguintes situações:

a. primeira transmissão ou locação do imóvel ocorrida após a construção, quando tenha sido deduzido ou ainda seja possível deduzir (prazo de 4 ou 3 anos), 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, se ainda estiver a decorrer o prazo de regularização de IVA.

A sublocação é proibida, excepto para fins industriais.

Adicionalmente às condições supra enunciadas, a renúncia à isenção só é permitida quando quer ambas as partes sejam sujeitos passivos de IVA, que:

a. pratiquem operações que confiram o direito à dedução, ou no caso de sujeitos passivos mistos, quando o conjunto das operações que conferem o direito à dedução seja superior a 80% do total do volume de negócios, com excepção dos sujeitos passivos que exerçam com carácter de habitualidade a actividade de construção e de aquisição de imóveis para revenda, a quem não se aplica o referido limite;

b. não estejam abrangidos pelo regime especial dos pequenos retalhistas;

c. disponham de contabilidade organizada nos termos dos Códigos do IRS ou do IRC.