



JOÃO ANTUNES

Consultor da Ordem dos Contabilistas
Certificados
comunicacao@occ.pt

Renúncia à isenção de IVA

O arrendamento de bens imóveis e a atividade de construção para venda e compra e venda de bens imóveis são atividades isentas de IVA, não conferindo o direito à dedução relativamente ao IVA suportado a montante relacionado com estas atividades económicas.

A atividade de compra de imóveis para remodelação para revenda tem uma grande expressão económica. Segundo dados do Banco de Portugal, o setor da construção civil era representado, em 2021, por 53.130 empresas, movimentou 26.244 milhões de euros e tinha 320.113 pessoas ao serviço deste setor.

O IVA no setor da construção e da remodelação de edifícios, não sendo dedutível e tendo de ser suportado, representa uma fatia significativa da estrutura de custos.

O Código do IVA prevê um regime de renúncia à isenção nesta atividade assim como na locação de bens imóveis com as condições estabelecidas em lei especial.

A renúncia à isenção depende da verificação de uma série de condições. Uma dessas condições é a qualidade do adquirente ou do locatário, tendo que ser, obrigatoriamente, sujeitos passivos de IVA, com direito total ou parcial à dedução e que afetem os imóveis a uma atividade tributada em IVA. Com efeito, o transmitente e o adquirente, assim como o locador e o locatário devem exercer exclusivamente atividades que conferem o direito à dedução ou, sendo sujeitos passivos mistos, o conjunto de atividades sujeitas que conferem o direito à dedução deve ser superior a 80% do total do volume de negócios.

Também é possível a renúncia à isenção de IVA quando a percentagem de dedução é inferior a 80%, mas apenas para os sujeitos passivos que, habitualmente, exerçam a atividade de construção, reconstrução ou aquisição de imóveis para venda ou para locação. Ou seja, têm de ter os correspondentes CAE como atividade principal.

É também obrigatório dispor de contabilidade organizada, o que significa que um empresário em nome individual enquadrado no regime simplificado do IRS não pode efetuar vendas de imóveis com a renúncia à isenção.

Existem condições objetivas e claras para que se possa optar pela renúncia:

- O imóvel tem de estar inscrito na matriz em nome do titular e não se destine a habitação;
- A transmissão ou a locação tem de envolver a totalidade do prédio ou fração;
- O imóvel tem, como já vimos, que ser afeto a atividades tributadas;
- No caso das locações, o valor da renda anual terá que ser igual ou superior a 1/15 do valor de aquisição ou construção do imóvel.

Outra das condições é que se trate da primeira transmissão ou locação ocorrida após:

- A construção, quando tenha sido deduzido ou ainda seja possível deduzir, no todo ou em parte, o IVA suportado;
- Após o imóvel ter sido objeto de grandes obras de transformação ou renovação que tenham determinado uma alteração superior a 50% do valor patrimonial tributável para efeitos do imposto municipal sobre imóveis, quando ainda seja possível proceder à dedução, no todo ou em parte, do IVA suportado nessas obras.

Também é possível a renúncia à isenção quando se trate de uma transmissão (ou locação) a seguir a uma operação com renúncia à isenção e esteja a decorrer o prazo de regularização de 20 anos relativamente ao imposto suportado na construção ou aquisição de imóveis.

Ou seja, a uma operação em que houve renúncia à isenção, com liquidação do imposto na venda (ou na locação) pode seguir-se outra operação também com renúncia, ainda no prazo da regularização de 20 anos.

A opção pela renúncia à isenção é formalizada eletronicamente no portal das finanças, sendo pedido um certificado de renúncia para a operação em concreto, devendo ser preenchido um formulário com campos para os dados da operação:

- NIF do adquirente ou locatário;
- Identificação do imóvel;
- Atividade principal a exercer no imóvel;
- Valor da transmissão ou valor mensal da renda;
- Declaração de que se verificam todos os requisitos para que se possa renunciar.

É possível qualquer entidade verificar a autenticidade do certificado de renúncia no portal das finanças na opção “certidões” seguida da opção “validação de certidão”. O certificado de renúncia tem um prazo de validade de 6 meses, a contar da data em que fica disponível para o sujeito passivo, findos os quais caduca.

Enquadrado o regime de renúncia à isenção do IVA nas operações imobiliárias, questiona-se qual o racional para que exista a renúncia à isenção numa alienação de um imóvel ou numa locação. A vantagem de efetuar vendas de bens imóveis com liquidação do IVA é precisamente a dedução do IVA suportado quer na construção, quer na remodelação do imóvel.

O direito à dedução nasce no momento do contrato de locação ou da escritura no caso de alienação e pode ser exercido até 4 anos relativamente ao IVA suportado na aquisição ou construção de imóveis. No entanto, no caso de transmitentes ou locadores cuja atividade consista, com carácter de habitualidade, na construção de

imóveis para venda ou para locação, e desde que comprovadamente a construção do imóvel tenha excedido o prazo de 4 anos, o IVA suportado na construção de imóveis em que houve renúncia, o prazo é elevado para 8 anos, ou seja, as empresas de construção para venda podem, efetuando uma operação com renúncia, deduzir IVA suportado até 8 anos de períodos anteriores.

De notar que a dedução do IVA, nestas situações, é efetuada não obstante as faturas que suportam este direito já terem sido registadas.

Naturalmente que, para que haja a renúncia à isenção, tem de haver concertação e um acordo prévio com o sujeito passivo adquirente. A renúncia à isenção implica, pois, a liquidação IVA, obrigação que cabe ao adquirente, mecanismo conhecido tecnicamente por regra da inversão do sujeito passivo através do mecanismo da autoliquidação do IVA.

Significa isto que, numa transmissão de um bem imóvel com renúncia à isenção, cabe ao adquirente a autoliquidação do imposto e correspondente dedução.

De referir que, existindo renúncia à isenção de IVA, é entendimento da Autoridade Tributária que não é necessária a emissão de fatura na venda do bem imóvel, devendo todos os elementos necessários à emissão desta serem inscritos na escritura ou no documento de venda autenticado por advogado. Nas operações de renúncia à isenção podem existir regularizações de imposto a favor do Estado, que devem ser entendidas como medidas antiabuso.

Com efeito, sempre que o imóvel, relativamente ao qual foi exercida a renúncia à isenção:

a) seja afeto a fins alheios à atividade exercida pelo sujeito passivo ou

b) deixe de ser efetivamente utilizado em fins da empresa por um período superior a dois anos, o IVA inicialmente deduzido deve ser regularizado a favor do Estado, de uma só vez, considerando que os bens estão afetos a uma atividade não tributada.

A título de conclusão, podemos afirmar que a grande vantagem da renúncia à isenção de IVA é a possibilidade de o vendedor ou locador poder recuperar, pela via da dedução, o IVA suportado na construção ou na aquisição dos imóveis e, portanto, apresentar-se no mercado com um preço mais competitivo.

Por outro lado, o arrendatário ou adquirente pode proceder à dedução do IVA liquidado sobre a renda ou preço de compra do imóvel, “anulando” deste modo o IVA que, no caso de a operação ser isenta, estaria oculto, representando assim uma clara poupança na estrutura dos custos de exploração.

