



Imobiliário | IVA – Renúncia à isenção

A transmissão e locação de imóveis estão, regra geral, isentas de IVA. Esta isenção não permite a dedução do IVA suportado a montante (isenção incompleta). Com vista a assegurar a neutralidade fiscal deste imposto, consagrou-se a possibilidade de renunciar àquela, desde que verificadas determinadas condições. A vantagem na renúncia é evidente, uma vez que permite recuperar, total ou parcialmente, o imposto suportado na aquisição, construção ou manutenção dos imóveis.

Assim, os sujeitos passivos que procedam à transmissão e locação de prédios urbanos, frações autónomas ou terrenos para construção (estes apenas no caso de transmissão), e que os utilizem, total ou predominantemente, em actividades que conferem o direito à dedução, podem renunciar à isenção prevista no artigo 9.º, n.ºs 29 e 30, do Código do IVA.

A renúncia à isenção é validamente exercida no momento da celebração da escritura de compra e venda do imóvel ou no momento da celebração do contrato de locação, através da emissão prévia de um certificado eletrónico, cuja validade é de 6 meses.

Os termos e as condições necessárias ao exercício deste direito encontram-se regulados no Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro (Regime da Renúncia à Isenção do IVA nas Operações Relativas a Bens Imóveis).

De entre as referidas condições, salientamos a obrigatoriedade de ambas as partes praticarem operações que confirmem direito à dedução ou, no caso de sujeitos passivos mistos, o conjunto das operações que conferem direito à dedução deve ser superior a 80% do total do volume de negócios (exceto em casos especiais).

O Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro prevê que, nos casos de transmissão de imóveis com opção pela tributação, o IVA seja devido ao Estado pelos respectivos adquirentes, sendo o IVA autoliquidado deduzido na sua totalidade. Nesta situação, não haverá qualquer impacto financeiro, mas tão-só uma operação de registo, uma vez que os montantes que se liquidam na declaração do IVA são os mesmos que se deduzem nessa declaração.

Os sujeitos passivos que renunciarem à isenção do IVA ficam obrigados a afetar o imóvel a atividades tributáveis (ou isentas com direito à dedução) durante um período de 20 anos, sob pena de regularização do IVA indevidamente deduzido.

