

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
- Artigo/Verba: Art.12º - Renúncia à isenção .
- Assunto: Artigo 3.º, n.º 3 do D.L. n.º 21/2007 - sujeitos passivos cuja atividade tenha por objeto a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis para venda ou para locação, com carácter de habitualidade
- Processo: 30881, com despacho de 2026-09-02, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: I - Descrição do pedido:
1. A Requerente começa por referir que tem por objeto a promoção imobiliária, sendo um sujeito passivo misto, que utiliza o método de afetação real de todas as operações.
 2. Atualmente o seu objetivo é a construção de [] torres residenciais, em [], no antigo C[], no [], havendo a possibilidade de uma dessas torres ser vendida a uma empresa, com o objeto social de alojamento - Aparthotel, CAE 55102.
 3. A Requerente pretende saber se é possível renunciar à isenção nos termos do Regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis, já que preenche as condições objetivas do artigo 2.º do mencionado Regime, sendo que, no que tange às condições subjetivas previstas no artigo 3.º, n.º 1 do mesmo diploma, a Requerente considera que preenche os requisitos previstos nas alíneas b) e c), ou seja, o transmitente e o adquirente do bem imóvel não se encontram abrangidos pelo Regime Especial dos Pequenos Retalhistas e dispõem de contabilidade organizada nos termos dos Códigos de IRS ou IRC.
 4. Pretendendo saber se a exceção prevista no n.º 3 do mesmo artigo lhe pode ser aplicada, isto é, a percentagem das operações que conferem direito à dedução poder ser inferior a 80%, no caso de sujeitos passivos cuja atividade tenha por objeto, com carácter de habitualidade, a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis para venda ou para locação.
 5. Com o pedido, a Requerente juntou proposta de enquadramento jurídico-tributário e justificação do carácter de urgência do pedido, tendo procedido ao pagamento da taxa de urgência fixada.
- II - Proposta de enquadramento jurídico-tributário apresentada
6. A Requerente defende que preenche as condições objetivas do artigo 2.º do Regime da renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis, já que se trata de um prédio urbano, que está inscrito na matriz a seu favor, o contrato terá por objeto a transmissão da totalidade do prédio e será a primeira transmissão após a sua construção.
 7. Acrescenta que tanto a Requerente, como o adquirente do imóvel, são sujeitos passivos para efeitos do artigo 2.º, n.º 1, alínea a) do Código do IVA (CIVA), «que preenchem as seguintes condições:
 - a) São sujeitos passivos que exerçam simultaneamente operações que conferem direito à dedução e operações que não conferem esse direito;
 - b) Não estão abrangidos pelo regime especial dos pequenos retalhistas constante dos artigos 60.º e seguintes do código do IVA;
 - c) Possuem contabilidade organizada nos termos dos Códigos do IRS ou do IRC.»
 8. Argui a Requerente que «tem por objeto, com carácter de habitualidade, a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis», pelo que pode «renunciar à isenção do IVA na venda que pretende realizar de um dos imóveis que está, neste momento a

construir».

III - Enquadramento em sede de IVA

9. De acordo com o Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes (SGRC), a Requerente assume a natureza jurídica de [], é um sujeito passivo de IVA, enquadrado no regime normal, periodicidade mensal por opção desde 00/01/2026, que se encontra registado pela (única) atividade de «Desenvolvimento de projetos de edifícios» - CAE 68120, sendo um sujeito passivo misto que utiliza como método de dedução o método de afetação real de todos os bens,

10. De referir que a Requerente iniciou a atividade com data de 00/04/2025, tendo ficado enquadrada como apenas realizando operações que não conferem direito à dedução (artigo 9.º do CIVA), tendo efetuado a alteração para sujeito passivo misto em 00/01/2026.

III.i. - Questões prévias

11. Desde logo, não tendo sido juntos quaisquer documentos, nem identificada empresa que irá adquirir o imóvel que será vendido pela Requerente, estando esta a equacionar a venda de um imóvel que ainda vai construir, o entendimento veiculado na presente Informação Vinculativa assenta exclusivamente na descrição efetuada no Pedido, nos precisos termos em que é feita, sendo que qualquer alteração ao descrito poderá implicar que o entendimento ora propugnado não seja aplicável,

12. Por outro lado, a Requerente, não obstante mencionar que tenciona efetuar a venda de um imóvel que vai construir e que «tem por objeto, com carácter de habitualidade, a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis», não se encontra registada pela atividade de compra e venda de imóveis, nem de construção civil.

13. Pese embora não tenha sido fornecida a identificação matricial do imóvel em causa, mas apenas a sua identificação física ([]), do qual é proprietária, de acordo com o Sistema do Imposto Municipal sobre Imóveis (SIMI), a Requerente é proprietária, desde 00/02/2026, de [] prédios urbanos, mais concretamente [] terrenos para construção, inscritos na matriz urbana sob os artigos [] e [], da freguesia de [], concelho do [] ([]), cuja afetação é "habitação".

III.ii. - Enquadramento da operação em apreço

14. Aqui chegados, tendo presente o mencionado no ponto 11. desta Informação, pretende a Requerente saber se, para efeitos de renúncia à isenção nas operações imobiliárias, nos termos do Regime da Renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis, aprovado pelo D.L. n.º 21/2007, de 29 de janeiro, lhe pode ser aplicada a exceção prevista no n.º 3 do artigo 3.º, isto é, a percentagem das operações que conferem direito à dedução poder ser inferior a 80%, no caso de sujeitos passivos cuja atividade tenha por objeto, com carácter de habitualidade, a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis para venda ou para locação.

15. Ora, desde logo, está em causa uma operação de transmissão do direito de propriedade de um prédio urbanos, pelo que cumpre, em primeiro lugar dar nota do seu enquadramento geral em sede de IVA.

16. Assim, começa por resultar dos termos conjugados dos artigos 1.º, n.º 1, alínea a) e 3.º, n.º 1 do CIVA, que estão sujeitas a imposto as transmissões de bens (transferência onerosa de bens corpóreos por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade), efetuadas em território nacional por um sujeito passivo agindo como tal,

17. Sendo que, de acordo com o artigo 2.º, n.º 1, alínea a) do mesmo código, são sujeitos passivos de imposto, entre outros, as pessoas coletivas que, de um modo independente e com carácter de habitualidade, exerçam atividades comerciais, industriais, agrícolas ou de prestação de serviços.

18. O que significa que a transferência onerosa do direito de propriedade sobre imóveis, que constitui uma transmissão de bens, é atinente a um imóvel localizado em território nacional, e realizada entre sujeitos passivos com sede em Portugal, no exercício

habitual da sua atividade, pelo que constitui uma operação sujeita a IVA.

19. Todavia, do artigo 135.º, n.º 1 da Diretiva IVA (Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28/11) decorre que: «Os Estados-Membros isentam as seguintes operações: (...) j) As entregas de edifícios ou de partes de edifícios e do terreno da sua implantação, que não sejam as referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 12.º (...)».

20. A transposição para a Ordem Jurídica portuguesa desta norma encontra-se plasmada no n.º 30) do artigo 9.º do CIVA: «Estão isentas do imposto: (...) As operações sujeitas a imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis; (...)»

21. Daqui decorre que a transmissão onerosa do direito de propriedade de imóveis, por estar sujeita a Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (artigo 1.º, n.º 1 do Código do Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), está isenta de IVA.

22. Sendo que, regra geral, as isenções de imposto previstas neste artigo 9.º são isenções incompletas, ou seja, não conferem direito à dedução do IVA suportado a montante.

23. Porém, o artigo 137.º da Diretiva IVA preconiza que:

«1. Os Estados-Membros podem conceder aos seus sujeitos passivos o direito de optar pela tributação das seguintes operações: (...)

b) As entregas de edifícios ou de partes de edifícios e do terreno da sua implantação, que não sejam as referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 12.º; (...)

2. Os Estados-Membros determinam as regras de exercício do direito de opção previsto no n.º 1.

Os Estados-Membros podem restringir o âmbito do referido direito.»

24. Tendo Portugal feito uso desta faculdade, começa por resultar do artigo 12.º, ns. 5 e 6 do CIVA que os sujeitos passivos que procedam à transmissão de prédios urbanos ou frações autónomas destes a outros sujeitos passivos, que os utilizem, total ou predominantemente, em atividades que conferem direito à dedução, podem renunciar à isenção prevista no n.º 30) do artigo 9.º, sendo que os termos e as condições para a renúncia à isenção se encontram regulados em legislação especial, ou seja, no já referido D.L. n.º 21/2007, de 29/01.

25. Este diploma aprovou em anexo o Regime de renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis, sendo que, sobre a aplicabilidade deste Regime, foram emitidas instruções administrativas que se encontram veiculadas no Ofício Circulado n.º 30099, de 09/02/2007, da Área de Gestão Tributária - IVA [1].

26. Neste diploma encontram-se previstas as condições objetivas, subjetivas e formais que têm que estar obrigatoriamente cumpridas, sob pena da operação não poder ser efetuada com renúncia à isenção de IVA.

27. Desta forma, aplicável ao caso de venda, começa por determinar o artigo 2.º, n.º 1 do D.L. n.º 21/2007 que as condições objetivas de verificação cumulativa são as seguintes:

» o imóvel se trate de um prédio urbano ou de uma fração autónoma deste, ou ainda de um terreno para construção, no caso de transmissão [alínea a)],

» o imóvel esteja inscrito na matriz em nome do seu proprietário, ou tenha sido pedida a respetiva inscrição, e não se destine à habitação [alínea b)],

» o contrato tenha por objeto a transmissão do direito de propriedade e diga respeito à totalidade deste [alínea c)],

» O imóvel seja afeto a atividades que confirmam direito à dedução do IVA suportado nas aquisições [alínea d)].

28. Se se verificarem estas condições, há ainda que se verificar uma das três condições previstas no n.º 2 do mesmo artigo 2.º, ou seja:

» estar em causa a primeira transmissão ocorrida após a construção, quando tenha sido deduzido ou ainda seja possível deduzir, no todo ou em parte, o IVA nela suportado [alínea. a)], ou,

» estar em causa a primeira transmissão do imóvel após ter sido objeto de grandes

obras de transformação ou renovação, de que tenha resultado uma alteração superior a 30% 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 [al. b)], ou

» na transmissão do imóvel subsequente a uma operação efetuada 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 imposto suportado nas despesas de construção ou aquisição do imóvel [alínea c)].

29. Verificando-se as condições objetivas, ter-se-ão que verificar as condições subjetivas, que se encontram previstas no artigo 3.º e do qual decorre que a renúncia à isenção é permitida quando o transmitente e o adquirente sejam sujeitos passivos referidos artigo 2.º, n.º 1, alínea a) CIVA, desde que preencham as seguintes condições:

» pratiquem operações que confirmem direito à dedução ou, no caso de sujeitos passivos que exerçam simultaneamente operações que conferem direito à dedução e operações que não conferem esse direito, quando o conjunto das operações que conferem direito à dedução seja superior a 80% do total do volume de negócios [alínea a) do n.º 1], sendo, no entanto, que a percentagem das operações que conferem direito à dedução pode ser inferior a 80%, no caso de sujeitos passivos cuja atividade tenha por objeto, com carácter de habitualidade, a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis para venda ou para locação (n.º 3);

» não estejam abrangidos pelo regime especial dos pequenos retalhistas constante dos artigos 60.º e seguintes do CIVA [alínea b) do n.º 1],

» disponham de contabilidade organizada nos termos do CIRS ou do CIRC [alínea c) do n.º 1].

30. Observadas as condições objetivas e subjetivas antes identificadas, o transmitente ou locador deve efetuar, via eletrónica, o pedido de emissão de certificado, do qual devem obrigatoriamente constar os seguintes elementos (artigo 4.º, n.º 1 do mesmo D.L.):

» o nome ou designação social do sujeito passivo transmitente e do sujeito passivo adquirente do imóvel, bem como os respetivos números de identificação fiscal [alínea a)];

» a identificação do imóvel [alínea b)];

» que se trata de uma operação de transmissão do direito de propriedade do imóvel [alínea c)];

» a atividade a exercer no imóvel [alínea d)];

» o valor da venda do imóvel [alínea e)];

» a declaração de que se encontram reunidas todas as condições para a renúncia à isenção, previstas no Código do IVA e no presente regime [alínea f)].

31. Seguir-se-ão os trâmites previstos nos ns. 2, 3 e 4 do mesmo artigo, sendo que, de acordo com o n.º 5, o certificado emitido é válido por seis meses e tem exclusivamente por efeito titular que os sujeitos passivos intervenientes na operação manifestaram à AT a intenção de renunciar à isenção do IVA nessa operação e que declararam estar reunidas as condições legalmente previstas para que a renúncia se efetivasse.

32. Esta renúncia à isenção é efetuada prédio urbano a prédio urbano, fração autónoma a fração autónoma, é efetuada em relação à totalidade do prédio ou fração, e só opera no momento em que é celebrado o contrato de transmissão do imóvel (escritura de compra e venda), desde que o sujeito passivo tenha em sua posse o certificado válido e continue a reunir as condições objetivas e subjetivas (artigo 5.º, n.º 1), devendo os sujeitos passivos intervenientes cumprir todas as obrigações previstas no CIVA e legislação complementar, designadamente de liquidação e entrega de imposto, declarativas e contabilísticas.

33. De mencionar que, como impõe o artigo 9.º do D.L. n.º 21/2007, a dedução do IVA relativo a cada imóvel ou fração autónoma é efetuada obrigatoriamente segundo o método de afetação real de todos os bens e serviços utilizados (artigo 23.º, n.º 2 do CIVA), podendo a AT, mediante decisão fundamentada, fixar critérios diferentes no caso

de considerar inadequados os critérios de imputação utilizados na afetação real.

34. Ora, aqui chegados, tendo presente o referido no ponto 11. desta Informação, começando pelas condições objetivas previstas do artigo 2.º, n.º 1 do D.L. n.º 21/2207 (enunciadas no ponto 27. desta Informação), de acordo com o descrito pela Requerente, estaremos perante um prédio urbano, a construir num dos terrenos para construção identificados no ponto 13. desta Informação [alínea a)], sendo que o imóvel (proveniente de um destes terrenos para construção) estará, à data da venda, inscrito na matriz em nome da Requerente ou relativamente ao qual tenha sido pedida a sua inscrição, sendo que a sua afetação será "serviços" [alínea b)], e não "habitação", como atualmente consta dos referidos lotes de terreno,

35. E o contrato terá por objeto a transmissão do direito de propriedade da totalidade desse prédio - uma das torres a construir num dos terrenos para construção identificados no ponto 13. desta Informação [alínea c)], sendo que o imóvel será afeto a atividades que confirmem direito à dedução do IVA suportado nas aquisições [alínea d)].

36. Efetivamente, para efeitos desta última condição [alínea d)] do n.º 1 do artigo 2.º, pressupondo que o imóvel que a Requerente equaciona vender será afeto ao exercício da atividade de aparthotel (CAE 55102) pela empresa que o comprar, esta atividade consubstancia uma operação sujeita a IVA e dele não isenta, nos termos do artigo 9.º, n.º 29), alínea a) do CIVA, que exclui da isenção as prestações de serviços de alojamento, efetuadas no âmbito da atividade hoteleira ou de outras com funções análogas, em observação do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos foi aprovado pelo D.L. n.º 39/2008, de 07/03.

37. No que tange à verificação de uma das condições alternativas elencadas no n.º 2 do artigo 2.º do D.L. n.º 21/2007 (ponto 28. desta Informação), pressupondo, efetivamente, que a "torre" que vai ser vendida é construída num dos terrenos para construção identificados no ponto 13. desta Informação, que corresponderão ou serão provenientes do imóvel onde estava implantado o C[], estaremos perante a primeira transmissão (venda) após a sua construção, sendo ainda possível deduzir o IVA nela suportado [alínea a)], dado que ainda vai ser construída.

38. Verificados os pressupostos acabados de enumerar, estarão preenchidas, no caso, as condições objetivas, pelo que passaremos às condições subjetivas, que se encontram elencadas no ponto 29. desta Informação.

39. No que toca às condições indicadas nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 3.º do referido D.L., como vimos no ponto 9. desta Informação, a Requerente, que assumirá a posição de transmitente, não está enquadrada no Regime Especial dos Pequenos Retalhistas, sendo obrigada a possuir contabilidade organizada nos termos do Código do IRC, sendo que, de acordo com o referido pela Requerente, também a empresa adquirente do imóvel cumprirá estes 2 requisitos.

40. No que concerne especificamente à condição subjetiva que constitui a questão central em apreço, começa por impor a alínea a) do n.º 1 daquele artigo 3.º, que a Requerente, na qualidade de transmitente, tenha que praticar operações que confirmem direito à dedução ou, no caso de sujeitos passivos que exerçam simultaneamente operações que conferem direito à dedução e operações que não conferem esse direito, quando o conjunto das operações que conferem direito à dedução seja superior a 80% do total do volume de negócios, sendo esta percentagem calculada nos termos do artigo 23.º, ns. 4, 5, 7 e 8 do CIVA, com base no montante das operações realizadas no ano anterior, independentemente do critério que o sujeito passivo utilize para o exercício do direito à dedução (n.º 2).

41. Todavia, nos termos do n.º 3 daquele artigo 3.º, a percentagem das operações que conferem direito à dedução pode ser inferior a 80%, no caso de sujeitos passivos cuja atividade tenha por objeto, com carácter de habitualidade, a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis para venda ou para locação, condição que a Requerente considera cumprir por ter «por objeto, com carácter de habitualidade, a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis».

42. Nesta sede, cumpre, antes de mais, chamar à colação o referido nas Notas ao ponto II.A do mencionado Ofício Circulado n.º 30099/2007:

«1. Independentemente do critério que o sujeito passivo utilize para o exercício do direito à dedução (afecção real ou prorata), a percentagem de 80% é determinada nos termos dos números 4, 5 e 8 do artigo 23.º do CIVA, com base no montante das operações realizadas no ano anterior.

2. Relativamente aos sujeitos passivos que iniciem a sua actividade, será tida em consideração, no momento da renúncia, a percentagem provisória prevista para esse ano, calculada nos termos do n.º 7 do artigo 23.º do CIVA.

3. Face à prática exclusiva de operações isentas que não conferem o direito à dedução, não pode haver renúncia, nos casos em que o locador e/ou locatário ou o transmitente e/ou adquirente estejam enquadrados no Regime Especial de Isenção (artigo 53º) ou efectuem exclusivamente operações isentas que não conferem o direito à dedução previstas no artigo 9º (excepto na situação referida em ii) da alínea e) do ponto A). (...)»

43. Ora, desde logo, e conforme dêmos conta nos pontos 9. e 10., a Requerente iniciou a atividade em 00/04/2025, tendo ficado enquadrada como apenas realizando operações que não conferem direito à dedução (artigo 9.º do CIVA), pelo que não é aqui aplicável o previsto na Nota 2 do ponto II.A do Ofício Circulado, sendo que efetuou a alteração para sujeito passivo misto em 00/01/2026.

44. O que significa que, sendo a percentagem das operações que conferem direito à dedução, indicada no artigo 3.º, n.º 1, alínea a) e n.º 3, determinada com base no montante das operações realizadas no ano anterior, como impõe o n.º 2 deste artigo, no caso da Requerente, no ano anterior - 2025, a percentagem das operações que conferem direito à dedução só pode ser de 0%.

45. Efetivamente, nos termos do artigo 3.º do D.L. 21/2007, aquando da renúncia, tal como o adquirente (verificação que não podemos fazer porque não nos foi indicada a sua identificação), o transmitente terá que praticar operações que conferem direito à dedução no ano anterior à renúncia, o que não acontece no caso da Requerente na presente data.

46. E tal assim é mesmo no caso do n.º 3 do artigo 3.º; de facto, na situação prevista nesta norma a percentagem das operações que conferem direito à dedução pode ser inferior a 80%, mas terá que ser superior a 0%.

47. Por outro lado, e especificamente quanto ao n.º 3 do artigo 3.º, como referimos no ponto 12. desta Informação, a Requerente não se encontra registada pelas atividades de compra e venda de imóveis, nem de construção civil, mas sim por «Desenvolvimento de projetos de edifícios».

48. Ora, pressupondo que a Requerente se encontra corretamente registada para efeitos de IVA, não se pode considerar que, atualmente, tenha por objeto a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis, como refere.

49. Ao que acresce que a norma impõe que, para além de o transmitente ter que possuir por objeto a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis, tal se "destine a venda ou locação".

50. Mais: a norma em análise exige ainda que tal seja feito com "carácter de habitualidade".

51. Sendo que o conceito de "habitualidade", segundo o dicionário "priberam", significa «carácter ou qualidade de habitual» [2], e "habitual" significa «que se faz por hábito» ou «que se faz ou acontece com frequência» [3].

52. Ora, pressupondo que o seu registo atual na AT se encontra correto, se a Requerente não está registada pelas atividades de atividade de compra e venda de imóveis, nem de construção civil, significa que não as exerce, logo, por maioria de razão, não o pode fazer habitualmente.

53. Ou seja, atualmente, ainda que se possam encontrar preenchidas as demais condições objetivas e subjetivas impostas pelo D.L. n.º 21/2007, não podemos dizer que a condição subjetiva prevista no n.º 3 do artigo 3.º se encontra preenchida quanto à Requerente, pelo que no imediato não poderá renunciar à isenção.

54. Todavia, do que percebemos do pedido, o imóvel que será objeto de venda ainda não está construído, o que significa que durante a sua construção e antes da sua venda, poderá a Requerente vir a preencher esta condição, nos termos explanados.

IV - Conclusões:

55. Face a todo o exposto, concluímos que:

55.1. a transmissão do direito de propriedade sobre imóveis, em regra, consubstancia uma operação isenta que não conferem direito à dedução [artigo 9.º, n.º 30) do CIVA], sendo que, com vista à renúncia à isenção, no caso, na transmissão de imóveis, os sujeitos passivos têm que preencher as condições objetivas, subjetivas e formais previstas no D.L. n.º 21/2007, de 29/01 e n.º 5 do artigo 12.º do CIVA, designadamente, os imóveis estarem efetivamente afetos a uma atividade que confira direito à dedução;

55.2. a alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º do D.L. n.º 21/2007, impõe que o transmitente tenha que praticar operações que confirmam direito à dedução ou, no caso de sujeitos passivos que exerçam simultaneamente operações que conferem direito à dedução e operações que não conferem esse direito, quando o conjunto das operações que conferem direito à dedução seja superior a 80% do total do volume de negócios, sendo que nos termos do n.º 3 daquele artigo 3.º, esta percentagem pode ser inferior no caso de sujeitos passivos cuja atividade tenha por objeto, com carácter de habitualidade, a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis para venda ou para locação;

55.3. ora, a Requerente iniciou a atividade em 00/04/2025, tendo ficado enquadrada como apenas realizando operações que não conferem direito à dedução (artigo 9.º do CIVA), tendo efetuado a alteração para sujeito passivo misto em 00/01/2026, o que significa que, sendo a percentagem das operações que conferem direito à dedução, indicada no artigo 3.º, n.º 1, alínea a) e n.º 3, determinada com base no montante das operações realizadas no ano anterior, como impõe o n.º 2 deste artigo, no caso da Requerente, no ano anterior - 2025, a percentagem das operações que conferem direito à dedução só pode ser de 0%;

55.4. ao que acresce que a Requerente não se encontra registada pelas atividades de compra e venda de imóveis, nem de construção civil, mas sim por «Desenvolvimento de projetos de edifícios», pelo que pressupondo que se encontra corretamente registada para efeitos de IVA, não se pode considerar que, atualmente, tenha por objeto a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis para venda ou locação, nem, por maioria de razão, que o faça habitualmente;

55.5. assim, atualmente, ainda que se possam encontrar preenchidas as demais condições objetivas e subjetivas impostas pelo D.L. n.º 21/2007, não podemos dizer que a condição subjetiva prevista no n.º 3 do artigo 3.º se encontra preenchida quanto à Requerente, pelo que no imediato não poderá renunciar à isenção;

55.6. todavia, do que percebemos do pedido, o imóvel que será objeto de venda ainda não está construído, o que significa que durante a sua construção e antes da sua venda, poderá a Requerente vir a preencher esta condição, nos termos explanados.

[1] Disponível no Portal das Finanças

[2] <https://dicionario.priberam.org/habitualidade>

[3] <https://dicionario.priberam.org/habitual>