

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: Artigo 26.º

Assunto: Regularizações das deduções relativas a imóveis não utilizados em fins empresariais – benfeitorias em imóveis

Processo: **nº 23346**, por despacho de 2023-02-24, da Diretora de Serviços do IVA (por subdelegação)

Conteúdo: 1. A Requerente está enquadrada, para efeitos de IVA, no regime normal de periodicidade trimestral, desde 2009-01-01, tendo iniciado a atividade em 1988.11.19. Está, ainda, registada como prosseguindo "Atividades Jurídicas" - CAE 69101, tendo declarado praticar, exclusivamente, operações que conferem direito à dedução.

2. A Requerente, para o exercício da sua atividade, celebrou um contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais, a termo certo, com a sociedade "[...], SA" relativamente ao imóvel sito na [...]

3. A Requerente pretende abandonar as referidas instalações, por revogação do referido contrato de arrendamento, nas quais realizou benfeitorias (obras), que foram registadas em rubricas apropriadas de ativos fixos tangíveis.

4. O IVA suportado pela Requerente foi deduzido nos períodos de 2002, 2003, 2006, 2011 e 2012.

5. No contrato de arrendamento menciona que as benfeitorias efetuadas pela inquilina ficam a fazer parte do local arrendado, sem que sobre as mesmas lhe assista qualquer direito de retenção e/ou indemnização.

6. Em face do exposto, vem a Requerente requerer informação sobre o enquadramento em sede de IVA desta situação.

Enquadramento em sede de IVA:

7. As regularizações das deduções relativas aos bens do ativo imobilizado estão previstas nos artigos 24.º a 26.º do CIVA e visam precisamente responder a situações em que se torna obrigatório proceder a uma alteração às deduções efetuadas.

8. Na situação apresentada pela Requerente importa atender ao disposto no artigo 26.º do CIVA. Esta norma, de natureza especial face à regularização das deduções efetuadas quanto aos bens imóveis, está direcionada para as situações em que estes bens não são utilizados em fins da empresa durante um ou mais anos civis completos após o início do período de dezanove anos civis posteriores ao ano da ocupação e relativamente aos quais houve dedução do imposto.

9. Ou seja, o n.º 1 do artigo 26.º do CIVA prevê as situações em que o imóvel, relativamente ao qual houve dedução do imposto, não está a ser efetivamente utilizado pelo sujeito passivo ou que, sendo utilizado, é-o em fins alheios à empresa durante 1 ou mais anos civis completos.

10. Com efeito, o n.º 1 do artigo 26.º do CIVA estabelece que "(a) não utilização em fins da empresa de bens imóveis relativamente aos quais houve dedução do imposto durante um ou mais anos civis completos após o início do

período de 19 anos referido no n.º 2 do artigo 24.º dá lugar à regularização anual de 1/20 da dedução efetuada, que deve constar da declaração do último período do ano a que respeita".

11. O espírito da lei impõe que se inclua nesta norma não só a não utilização temporária do imóvel relativamente ao qual houve dedução do imposto, como os casos da sua não utilização pura e simples, uma vez que o direito à dedução pressupõe a ligação da utilização dos bens com a atividade produtiva.

12. O n.º 3 do artigo 26.º do CIVA prevê a obrigação de regularização da dedução inicialmente efetuada nas situações em que há cessação de atividade do sujeito passivo durante o período de regularização e que esta será efetuada nos termos do n.º 5 do artigo 24.º do mesmo diploma.

13. As benfeitorias realizadas que, pela sua natureza, não possam ser levantadas sem detrimento do imóvel ficam pertença desse mesmo imóvel. Nessas situações, deixando o sujeito passivo de utilizar o imóvel onde realizou as benfeitorias, deixa também de se verificar a necessária ligação do imóvel com a sua atividade produtiva, pelo que a dedução do IVA suportado em tais despesas de investimento deve seguir as normas do n.º 1 do artigo 26.º do CIVA.

14. Deste modo, verificando-se no caso em análise que as instalações onde foram efetuadas as benfeitorias e relativamente às quais o imposto suportado foi inicialmente deduzido deixaram de estar afetas à atividade tributada do sujeito passivo, este deve proceder à regularização do imposto em função do número de anos do período de regularização ainda não decorridos, nos termos do n.º 5 do artigo 24.º do CIVA.