

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
- Artigo/Verba: Art.26º - Regularizações das deduções relativas a imóveis não utilizados em fins empresariais .
- Assunto: Regularizações - artigo 25.º CIVA - benfeitorias
- Processo: 27099, com despacho de 2024-12-30, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo:
1. A Requerente está enquadrada, para efeitos de IVA, no regime normal de periodicidade trimestral, desde 2016.01.01, tendo iniciado a atividade em 2010.05.04. Está, ainda, registada como prosseguindo "Atividades Jurídicas" - CAE 69101, tendo declarado praticar, exclusivamente, operações que conferem direito à dedução.
 2. A Requerente, em junho de 2024, rescindiu o contrato de arrendamento de um dos imóveis que estava a utilizar, no concelho de Lisboa, no âmbito da atividade (imóvel A), para passar a explorar, sob a forma de arrendamento, um outro imóvel no mesmo concelho.
 3. Entre dezembro de 2019 e fevereiro de 2020 realizou obras de adaptação no referido imóvel A, cujo valor foi registado a nível contabilístico em ativo fixo (cerca de ____), tendo sido assumida uma taxa de depreciação anual de 10%.
 4. O valor de IVA deduzido no âmbito da atividade relativamente às referidas obras ascende a _____.
 5. Face ao exposto, vem colocar as seguintes questões:
 - Possível enquadramento da situação exposta no âmbito das regularizações previstas no artigo 24º e 26º, ambos do Código do IVA (CIVA). Embora entenda que a situação exposta não tem enquadramento nos referidos artigos, pelo menos de forma direta, resta a interpretação se tal enquadramento deverá ser assumido, tendo em conta a possível intenção do legislador.
 - Aceitação fiscal do gasto correspondente ao abate do valor das obras pelo seu valor líquido contabilístico à data da rescisão do contrato de arrendamento (com o objetivo de mudança de instalações).
 6. Parece resultar da exposição da Requerente que estamos perante uma situação em que a mesma abandonou as instalações em que exercia a sua atividade, enquanto arrendatária, por revogação do referido contrato de arrendamento, nas quais realizou benfeitorias (obras).
 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. Assim, na situação apresentada pela Requerente, verifica-se que as obras se encontram classificadas contabilisticamente como ativos, havendo uma efetiva transmissão das mesmas.
 9. 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, considerando-se que tais benfeitorias foram transmitidas naquele momento (no caso, de forma gratuita).
 10. 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 ainda não

decorridos do período de regularização, nos termos do n.º 5 do artigo 24.º do CIVA.
11. Finalmente, a questão relacionada com a aceitação fiscal de gastos em sede de IRC não cabe nas competências da Área de Gestão Tributária IVA, pelo que a mesma deve ser submetida junto da área do respetivo imposto (IRC).