

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
- Artigo/Verba: Art.9º - Isenções nas operações internas .
- Assunto: aquisição de terrenos urbanos (lotes para construção) e construção de moradias através do recurso a empresas subcontratadas
- Processo: 27101, com despacho de 2024-12-16, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: I - PEDIDO
1. No pedido de informação vinculativa apresentado, a Requerente indica que adquiriu terrenos urbanos (lotes para construção) e encontra-se a construir moradias através do recurso a empresas subcontratadas. Estas moradias serão posteriormente vendidas através de escritura pública. A construção para venda e eventuais negócios de compra e venda de imóveis que possam oportunamente surgir são as únicas atividades desenvolvidas pela empresa e questiona relativamente ao enquadramento de operações em IVA, nomeadamente:
 - a. Confirmação do seu correto enquadramento no regime previsto no artigo 9.º do Código do IVA (CIVA);
 - b. Confirmação de que os fornecedores de serviços de construção devem emitir à Requerente faturas com IVA, sendo o mesmo não dedutível e acrescido ao custo com a construção da obra.
 - II- ENQUADRAMENTO E ANÁLISE DAS OPERAÇÕES FACE AO CÓDIGO DO IVA
 2. Consultado o Sistema de Gestão de Registo de Contribuintes, verifica-se que a Requerente está registada pela atividade, a título principal de Promoção Imobiliária (Desenvolvimento Projectos Edifícios) (CAE 41100), e, a título secundário, pelas atividades de:
 - a. CAE Secundário 1 041200 Construção De Edifícios (Residenciais E Não Residenciais);
 - b. CAE Secundário 2 068100 Compra E Venda De Bens Imobiliários.
 3. A Requerente está enquadrada, em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), na isenção prevista no artigo 9.º desde 2018-03-10.
 4. A alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º do CIVA, estabelece que estão sujeitas a imposto "as transmissões de bens e as prestações de serviços efetuadas no território nacional, a título oneroso, por um sujeito passivo agindo como tal", vindo, por sua vez, os artigos 3.º e 4.º do Código, respetivamente, explicitar os conceitos de "transmissão de bens" e de "prestação de serviços" para efeitos deste imposto.
 5. Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 4.º do CIVA, "são consideradas como prestações de serviços as operações efetuadas a título oneroso que não constituem transmissões, aquisições intracomunitárias ou importações de bens".
 6. No entanto, o CIVA prevê algumas derrogações ao princípio geral de tributação, nomeadamente, a prevista na alínea 30) no artigo 9.º do CIVA, que determina a isenção do imposto para "as operações sujeitas a imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis".
 7. Incidindo o a imposto municipal sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade sobre bens imóveis e sobre figuras parcelares desse direito, tal como previsto no artigo 2.º do Código do Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, a construção para venda e eventuais negócios de compra e venda de imóveis estão abrangidos pelo normativo da alínea 30) no artigo 9.º do CIVA.
 8. No que concerne à questão relativa aos fornecedores de serviços de construção

emitirem à Requerente faturas com IVA, sendo o mesmo não dedutível e acrescido ao custo com a construção da obra, verifica-se que, atendendo ao enquadramento da Requerente na isenção prevista no artigo 9.º, esse é o procedimento correto.

9. Dispõe a alínea a) do número 1 do artigo 2.º do Código do IVA, serem sujeitos passivos do imposto "(...) as pessoas singulares ou coletivas que, de um modo independente e com carácter de habitualidade, exerçam atividades de produção, comércio ou prestação de serviços (...)".

10. Todavia, a alínea j) do número 1 do artigo 2.º do mesmo diploma estabelece que são sujeitos passivos de imposto "As pessoas singulares ou coletivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e que pratiquem operações que confirmam o direito à dedução total ou parcial do imposto, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada".

11. Nestes termos, a inversão do sujeito passivo - situação em que cabe ao adquirente a liquidação e entrega do imposto que se mostrar devido na operação - é aplicável quando, cumulativamente, se verificarem as seguintes condições:

i. Se esteja na presença de aquisições de serviços de construção civil (englobando todo o conjunto de atos necessários à concretização de uma obra, independentemente do fornecedor ser ou não obrigado a possuir alvará ou título de registo nos termos da Lei nº 41/2015, de 3 de junho, que estabelece o regime jurídico aplicável ao exercício da atividade da construção);

ii. O adquirente seja sujeito passivo do IVA em Portugal e aqui pratique operações que confirmem, total ou parcialmente, o direito à dedução do IVA.

12. Sobre a aplicação da alínea j) do número 1 do artigo 2.º do CIVA, foram emitidas instruções, pela Direção de Serviços do IVA, no Ofício Circulado Nº 30101, de 24/05/2007, no sentido de melhor esclarecimento e clarificação da regra de inversão do sujeito passivo nas operações que impliquem serviços de construção civil.

13. Ora, uma vez que uma das condições para se aplicar a inversão do sujeito passivo nos serviços de construção civil, é que o adquirente pratique operações que confirmem total ou parcialmente o direito à dedução, sendo a requerente um sujeito passivo que pratica operações isentas que não conferem o direito à dedução, a inversão do sujeito passivo não lhe é aplicável pelo que, na aquisição de serviços de construção civil pela Requerente, os respetivos prestadores de serviços devem proceder à liquidação do imposto nas faturas que emitam.

III. CONCLUSÃO

Verifica-se que, pelo âmbito da sua atividade, a Requerente se encontra corretamente enquadrada na isenção prevista no artigo 9.º do CIVA, devendo, os fornecedores de serviços de construção civil, proceder à emissão, à Requerente, de faturas com liquidação de IVA, o qual não confere o direito à dedução.