

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
- Artigo/Verba: Art.16º - Valor tributável nas operações internas .
- Assunto: Realização de obras de espaços verdes e equipamentos em substituição do Município - Artigo 16.º, n.º 1
- Processo: 28085, com despacho de 2025-06-27, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: I - Descrição do pedido:
1. Refere a Requerente que celebrou com o Município de [], através do qual assumiu a realização de obras de espaços verdes e equipamentos, que depois de concluídos passarão para o domínio privado do Município, beneficiando, em contrapartida, da isenção do pagamento de taxas e licenças municipais associadas ao projeto, sendo que o valor destas ainda não foi apurado pelo Município.
  2. Pretende, assim, a Requerente saber qual o enquadramento fiscal desta operação, designadamente:  
«1. Sujeição a IVA - A compensação obtida pela empresa, traduzida na isenção de taxas e licenças municipais, configura uma contraprestação de um serviço sujeito a IVA, nos termos do artigo 4.º do Código do IVA?  
2. Faturação e Contabilização - Caso se considere uma operação tributável em IVA, deverá a empresa emitir uma fatura ao município com o correspondente IVA? Em caso afirmativo, como deverá ser feita a liquidação desse imposto, considerando que a compensação ocorre através da isenção de taxas e não de um pagamento monetário?  
3. Possível Isenção - Poderá esta operação beneficiar de alguma isenção ao abrigo do Código do IVA, considerando a natureza do município e da operação?»
  3. No âmbito da análise deste Pedido, foi solicitado à Requerente a junção do Acordo celebrado com o Município de [], bem como de elementos que contribuam para tipificar / enquadrar a operação em apreço, tendo a Requerente apresentado apenas um Despacho do Presidente da Câmara Municipal de [] - Ordenamento e Gestão Urbanística, datado de 00/00/2023, emitido sobre o Processo []/2022, com os correspondentes Pareceres e Informação.
- II - Enquadramento em sede de IVA
4. De acordo com o Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes (SGRC), a Requerente assume a natureza jurídica de [], está enquadrado como praticando apenas operações que não conferem direito à dedução, nos termos do artigo 9.º do Código do IVA (CIVA), desde 00/00/2019, e registada pela atividade principal de «Compra e venda de bens imobiliários» - CAE 68110, e pela atividade secundária de «Atividades de serviços de intermediação de atividades imobiliárias» - CAE 68310.
  5. Desde logo, para além de a Requerente não se encontrar registada por nenhuma atividade relacionada com a construção civil, também se encontra incorretamente enquadrada, dado que «Atividades de serviços de intermediação de atividades imobiliárias» consubstanciam uma operação que confere direito à dedução, pelo que deverá, com a maior brevidade possível, proceder à entrega de Declaração de Alterações, nos termos do artigo 32.º do CIVA com vista à correção destas situações.
- II.i - Análise do documento junto
6. Conforme já referimos, após solicitação para o efeito, foi junto o Despacho do Presidente da Câmara Municipal de [] - Ordenamento e Gestão Urbanística, datado de

00/00/2023, emitido sobre o Processo [ ]/2022, correspondentes Pareceres e Informação, constando, desde logo, do seu introito como "Motivo da Obra: Loteamento Misto" e "Localização da Obra: Rua da [ ]".

7. No Parecer da Diretora do Departamento consta que se propõe «o deferimento do licenciamento solicitado, podendo ser emitido o respetivo alvará de loteamento com obras urbanização, assim como a dedução das taxas, nas condições das informações e pareceres».

8. Do Parecer da Chefe de Divisão de Gestão Urbanística importa dar nota que está em causa um pedido de licenciamento efetuado ao abrigo do artigo 4.º, n.º 2, alínea a) do D.L. n.º 555/99, de 16/12 (RJUE), constando daquele, nomeadamente, que:

«3.5. Nos termos do Código Regulamentar de Taxas Municipais o valor das taxas a liquidar é de 78.047,92 euros.

3.6. De acordo com a cláusula sexta do contrato de obras de urbanização, celebrado a [ ], o Município obriga-se a suportar os custos dos projetos e da execução das obras de urbanização e das áreas verdes, que a promotora irá assumir em substituição do Município, através de compensação do valor devido pelo pagamento das taxas administrativas correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas que a requerente executar dentro dos limites da Unidade de Execução.

3.7. De acordo com o ponto 5 da cláusula décima a requerente os direitos e obrigações do contrato transmitem-se para terceiro que adquira ambos os imóveis identificados no contrato ou os lotes que venham a ser executados.

3.8. De acordo com a estimativa orçamental apresentada a 00/00/2023, as obras de urbanização que a requerente irá executar em substituição do Município têm um custo total de 613.099,14 euros, valor ao qual não foi acrescentado IVA. (...)

3.10. E face do exposto poderão as taxas associadas ao presente procedimento ser deduzidas no valor descrito no ponto 3.8.»

#### II.ii - Enquadramento da operação em apreço

9. Começa por resultar do artigo 1.º, n.º 1, alínea a) do CIVA que estão sujeitas a IVA as prestações de serviços efetuadas em território nacional, a título oneroso, por um sujeito passivo agindo como tal, considerando-se como prestações de serviços as operações efetuadas a título oneroso que não constituem transmissões, aquisições intracomunitárias e importações de bens (artigo 4.º, n.º 1).

10. O que significa que a qualificação de prestação de serviços é de natureza económica e ultrapassa a definição jurídica dada pelo artigo 1154.º do Código Civil, já que abrange a transmissão de direitos, obrigações de conteúdo negativo e, ainda, a prestação de serviços coativa.

11. Para efeitos do IVA, a tributação de uma determinada operação pressupõe a existência de uma contraprestação, associado a uma transmissão de bens ou a uma prestação de serviços, enquanto expressão da atividade económica de cada agente.

12. Sendo que uma prestação de serviços é efetuada a título oneroso se existir entre o prestador e o beneficiário, uma relação jurídica durante a qual são feitas prestações recíprocas, constituindo o valor recebido pelo prestador, a contrapartida efetiva do serviço prestado [1].

13. Ora, no caso, conforme decorre do ponto 3.6. do Despacho da Câmara junto, transcrito no ponto 8. desta Informação, a Requerente irá efetuar os projetos e as obras de urbanização e das áreas verdes, em substituição do Município, obrigando-se este a assumir o seu custo «através de compensação do valor devido pelo pagamento das taxas administrativas correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas que a requerente executar dentro dos limites da Unidade de Execução.»

14. Ou seja, a Requerente faz as obras que o Município deveria efetuar, e, em contrapartida, não irá pagar taxas e licenças municipais até perfazer o valor das obras, cujo montante previsível consta do ponto 3.8. do mesmo Despacho - 613.099,14 (sem IVA).

15. O que significa que a Requerente presta um serviço à Câmara, cujo custo foi

estimado num determinado valor e, em contrapartida, ao invés de receber este valor, irá obtê-lo através do não pagamento de taxas e licenças municipais,

16. O que configura uma operação efetuada a título oneroso, verificando-se, assim, que existe uma relação jurídica durante a qual são feitas prestações recíprocas, sinalagmáticas,

17. Pelo que estamos perante uma prestação de serviços sujeita a IVA, e dele não isenta, nos termos do artigo 4.º, n.º 1 do CIVA, cumprindo determinar o seu valor tributável.

18. A regra geral de determinação do valor tributável das operações consta do artigo 16.º, n.º 1 do CIVA, que prescreve que «o valor tributável das transmissões de bens e das prestações de serviços sujeitas a imposto é o valor da contraprestação obtida ou a obter do adquirente, do destinatário ou de um terceiro.»

19. No caso, a contrapartida a obter pela Requerente corresponde ao valor das obras de urbanização e das áreas verdes que a Requerente fará em substituição do Município, incluindo os custos dos projetos de execução das mesmas (cuja estimativa orçamental consta do ponto 3.8.), pelo que será esse o valor tributável a constar da fatura a emitir pela Requerente ao Município, relativamente a esta operação,

20. Não relevando para efeitos de IVA a forma como a Requerente obtém o valor da contrapartida, sendo que a eventual compensação através do não pagamento de taxas e licenças municipais consubstancia, neste contexto, um mero movimento financeiro.

21. No que consta à taxa de IVA a aplicar, determina a verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA a aplicação da taxa reduzida às «empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objecto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam directamente contratadas com o empreiteiro.»

22. Não sendo possível determinar, pelos elementos apresentados pela Requerente, se estamos perante uma obra em que o Município, na qualidade de dono da obra, contrata directamente com a Requerente, na qualidade de empreiteiro, não é possível confirmar se a esta obra se aplica a taxa reduzida prevista na verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA, sendo certo que, caso não reúna as condições estabelecidas na verba, a operação será passível de IVA à taxa normal prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do Código.

### III - Conclusões:

23. Face ao exposto, concluímos que:

23.1. a realização das obras de espaços verdes e equipamentos pela Requerente, em substituição do Município, que passam a fazer parte do domínio privado deste, consubstancia uma prestação de serviços sujeita a IVA e dele não isenta, nos termos do artigo 4.º, n.º 1 do CIVA;

23.2. o valor tributável da operação corresponde ao custo total da obra, incluindo os custos dos projetos de execução da mesma, o qual, de acordo com o ponto 3.8 do Despacho camarário, se estima em 613.099,14;

23.3. não tendo sido facultados elementos que permitam determinar se a esta operação se aplica a taxa prevista na verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA, caso não reúna as condições nela estabelecidas, a operação será passível de IVA à taxa normal prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do Código;

23.4. adicionalmente, a Requerente deve, com a maior brevidade possível, proceder à entrega de uma Declaração de Alterações, nos termos do artigo 32.º do CIVA, com vista à correção da sua situação cadastral.

[1] Cfr. Acórdão do TJUE de 29/10/2009, proc. C 246/08, ns. 43 e 44, e Acórdão de

03/03/1994, proc. C-16/93, ns. 12 a 14