

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
- Artigo/Verba: Art.2º - Incidência subjectiva.
- Assunto: Construção de parque de estacionamento, num dos lotes de um empreendimento, e respetiva cedência ao Município, como condição de licenciamento de todo o projeto.
- Processo: 29993, com despacho de 2026-06-26, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa, solicitada ao abrigo do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), cumpre prestar a seguinte informação:

I - PEDIDO

1. A Requerente começa a respetiva exposição por referir ser parte integrante de um grupo de sociedades ("Grupo"), que em Portugal é formado por outras sete sociedades anónimas, encontrando-se todas enquadradas, para efeitos de IVA, como sujeitos passivos no regime normal, que desenvolvem operações que conferem direito à dedução total ou parcial do imposto.
2. O mencionado Grupo, através das sociedades referidas, tem vindo a desenvolver um projeto imobiliário no XXXXX (Projeto XXXXX), que consiste na construção de vários edifícios destinados a habitação, serviços, armazenagem, comércio e estacionamento.
3. No âmbito deste projeto, em X de XXXXX de 2008, foi emitido pela Câmara Municipal de XXXXXX ("CMX") o Alvará de Loteamento n.º X/2008 (cf. Documento n.º 1 junto ao presente pedido), nos termos do qual foram constituídos 8 lotes de terreno destinados a habitação, serviços, armazenagem, comércio e estacionamento, sendo cada um dos lotes propriedade de diferentes sociedades que integram o Grupo, sendo, no que ao presente caso concerne, o Lote 8 propriedade da Requerente.
4. A operação de loteamento encontra-se sujeita a diversos ónus, destacando-se, desde logo, a obrigação de construção, no Lote 8, de um parque de estacionamento público, o qual, como condição estabelecida para efeitos de aprovação da operação de loteamento e para a subsequente emissão das autorizações de utilização dos diversos imóveis desenvolvidos, deve ser cedido à CMX.
5. A Requerente acrescenta que, resulta claro que apesar do ónus da construção e cedência do parque de estacionamento público, com capacidade para 800 veículos, se encontrar registado apenas sobre o lote 8, a própria construção e utilização dos edifícios construídos nos lotes 1 a 7 está condicionada e dependente da construção e cedência à CMX do referido parque de estacionamento, a ser construído pela Requerente no lote 8.
6. Por esse motivo, os proprietários acordaram na celebração de um «Acordo de Compensação» ("Acordo"), com o objetivo de, a favor da Requerente, "estabelecer um mecanismo de compensação (...) que assegure a viabilidade económica do projeto de desenvolvimento do Lote 8", mecanismo por todos reconhecido como "fundamental para garantir a viabilidade económica do projeto de desenvolvimento do Lote 8 e, por essa via, as condições necessárias à construção e utilização dos restantes lotes" (cfr. Documento n.º 2 que se junta).
7. Em execução do Acordo, os custos associados ao desenvolvimento e à construção do Estacionamento Público serão faturados pela Requerente, proprietária do Lote 8, às sociedades proprietárias dos restantes lotes, seguindo o "princípio de distribuição equitativa dos encargos", com base nos custos efetiva e comprovadamente incorridos

por aquela, na medida em que é a entidade responsável pelo desenvolvimento e execução do referido lote.

8. A compensação a suportar será operacionalizada através da emissão, pela Requerente, de faturas a cada uma das restantes proprietárias dos Lotes 1 a 7, pelo montante determinado de acordo com o critério de repartição previsto na Cláusula Terceira do Acordo (área bruta de construção acima do solo), e até ao limite máximo aí fixado.

9. Para efeitos de apuramento do montante total de encargos suportados pela Requerente com a construção do parque de estacionamento, foram consideradas as seguintes rubricas: custos de empreitada/subempreitada de construção civil, gastos com projetos, fiscalização e demais serviços técnicos necessários à concretização da obra, taxas e encargos municipais, bem como custos de financiamento suportados pela Requerente.

10. Face ao exposto, a Requerente vem solicitar a confirmação da aplicabilidade do mecanismo de inversão do sujeito passivo, previsto na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA, às faturas a emitir às proprietárias dos restantes lotes, a título de compensação pelos custos incorridos com a construção do referido parque de estacionamento público, por considerar que se encontram preenchidos os respetivos pressupostos legais previstos na referida disposição.

II - ENQUADRAMENTO JURÍDICO-TRIBUTÁRIO

a. Caracterização da Requerente

11. Verifica-se, por consulta ao Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes, que o sujeito passivo se encontra enquadrado no regime normal trimestral, por opção, desde 20XX-XX-XX, pela atividade de "arrendamento e exploração de bens imobiliários próprios ou em locação", CAE 068200, e pelas atividades secundárias de "construção de edifícios residenciais e não residenciais", CAE 041000, e "compra e venda de bens imobiliários", CAE 068110. Indica, ainda, realizar simultaneamente operações que conferem o direito à dedução e operações que não conferem esse direito, indicando como método de dedução a afetação real de todos bens.

b. Alvará de loteamento

12. De acordo com o Alvará de Loteamento n.º XX/2008, junto em anexo ao presente pedido, a operação de loteamento tem associada diversos ónus, desde logo, o ónus traduzido na obrigação de construção, no lote 8, de um parque de estacionamento público com capacidade de 800 veículos, relativamente ao qual o Grupo se comprometeu com a respetiva cedência à CMX, como condição de aprovação da operação de loteamento e posterior autorização de utilização dos vários imóveis desenvolvidos, conforme previsto nas condições especiais CE8.8 e CE8.9 do Alvará de Loteamento, de:

"O lote n.º 08 tem imanente um ónus que consiste na obrigatoriedade de parte da sua edificação parte da sua edificação em subsolo, - logo que construída - ter de ser cedida ao domínio privado indisponível da C.M.X., constituindo uma ou mais fracções autónomas destinadas a estacionamento público e de utilização pública, localizada(s) nos pisos em subsolo de cota mais elevada (-1 e/ou -2), com uma capacidade de estacionamento de 800 lugares, que correspondem ao exigível pelo Art. 115.º do Regulamento do PDM". Acresce que, "[a]s referidas fracções (destinadas a estacionamento público) deverão ser cedidas ao domínio privado indisponível, devidamente acabadas com todos os equipamentos e infraestruturas que habilitem à sua utilização comercial autónoma".

13. Adicionalmente, conforme decorre das condições Gerais CG.01 e CG.08, o ónus de construção e cedência à CMX do parque de estacionamento público figura como

referido como uma condição à emissão dos alvarás de utilização dos edifícios construídos nos Lotes 1 a 7:

"[a] emissão do alvará de construção para o Lote n.º 08 constitui condição a verificar previamente à emissão dos alvarás de construção dos Lotes n.º 01 a 07, independentemente do respectivo titular".

"[b] emissão dos alvarás de utilização dos edifícios e/ou suas fracções (caso se verifique a constituição de regime propriedade horizontal) fica condicionada à verificação da transmissão para a CMX do estacionamento público a executar no Lote n.º 08, sem prejuízo da necessária emissão prévia do alvará de utilização para a(s) fracção(ões) autónoma(s) a ceder para o domínio privado da CMX".

c. Cláusulas Contratuais relevantes do Acordo de Compensação

14. Decorre da alínea d) dos considerandos do Acordo de Compensação que "[n]os termos do disposto pelas condições especiais do loteamento, em concreto as relativas ao lote 8, estabelece-se o seguinte:

CE8.8 - O Lote 8 está onerado pela obrigatoriedade de parte da sua edificação em subsolo - logo que construída - ter de ser cedida ao domínio privado indisponível da C.M.X., constituindo uma ou mais fracções autónomas destinadas a estacionamento público e de utilização pública, localizada(s) nos pisos em subsolo de cota mais elevada (-1 e/ou -2), com uma capacidade de estacionamento de 800 lugares, que correspondem ao exigível pelo Art.º 115.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal; CE8.9 - As referidas fracções (destinadas a estacionamento público) deverão ser cedidas ao domínio privado indisponível, devidamente acabadas com todos os equipamentos e infraestruturas técnicas que habilitem à sua utilização e exploração comercial autónoma".

15. De acordo com o considerando g) "[a] condição especial CE8.8 e as condições gerais CG.01 e CG.08 constituem um ónus traduzido na obrigação de cedência ao Município de XXXXX de um parque de estacionamento com capacidade para 800 veículos, a ser construído no Lote 8 ("Estacionamento Público"), que, de forma implícita afeta de igual modo o conjunto dos lotes, na medida em que o cumprimento daquela obrigação e a efetiva transmissão para o Município de XXXXX do Estacionamento Público figura como condição à emissão dos alvarás de utilização dos edifícios e/ou fracções construídos nos Lotes 1 a 7".

16. Dispondo o considerando h) que "[d]este modo, não obstante o ónus de construção e cedência do Estacionamento Público se encontrar registado apenas sobre o Lote 8, a construção e utilização dos edifícios e/ou fracções construídos nos Lotes 1 a 7 estão dependentes da prévia construção e cedência ao Município de XXXXX do referido Estacionamento Público, a ser construído no Lote 8".

17. Por seu turno, o considerando j) estabelece que "[o]s custos associados à construção do referido Estacionamento Público, a ser cedido ao Município de XXXXX, tornam o projeto de desenvolvimento do Lote 8, isoladamente considerado, economicamente inviável, pelo que o mesmo só pode ser considerado dentro da lógica global do loteamento e da necessidade de desenvolver o mesmo de forma integrada".

18. Conforme resulta da Cláusula Segunda do referido Acordo, "a compensação a pagar pelos proprietários dos restantes lotes será apurada com base nos custos efetiva e comprovadamente incorridos" pela Requerente, "incluindo a mesma todos os custos necessários ao desenvolvimento e construção do Estacionamento Público, nomeadamente o custo do terreno, o custo de construção, os custos indiretos, como taxas municipais, de projeto, fiscalização e outros profissionais, e o custo de capital próprio e alheio necessário ao desenvolvimento da obra".

19. Resulta da Cláusula Terceira do Acordo que a alocação da compensação é efetuada em função da área bruta de construção acima do solo, de modo a obedecer a um princípio de repartição equitativa dos encargos entre os participantes na operação urbanística.

20. Assim, em execução do Acordo, os custos associados ao desenvolvimento e à construção do Estacionamento Público serão faturados pela Requerente, proprietária do Lote 8, às proprietárias dos restantes lotes, seguindo o "princípio de distribuição equitativa dos encargos", com base nos custos efetiva e comprovadamente incorridos por aquela, na medida em que é a entidade responsável pelo desenvolvimento e execução do referido lote.

d. Quadro legal aplicável

Reversão para o domínio público de infraestrutura urbanística

21. No caso em análise a CMX, no âmbito das suas atribuições, estipulou que a Requerente executaria a construção de um parque de estacionamento público, no Lote 8, o qual, deve ser cedido àquela, como condição estabelecida para efeitos de aprovação da operação de loteamento e para a subsequente emissão das autorizações de utilização de todos os imóveis envolvidos no projeto.

22. Efetivamente, decorre do n.º 1 do artigo 43.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), estabelecido no Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, que "os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infra-estruturas viárias e equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível". Sendo que "[o] proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal." (cf. n.º 1 do artigo 44.º).

Compensação acordada

23. Aqui chegados, cabe proceder ao enquadramento, em sede de IVA, da compensação acordada, com vista a assegurar a viabilidade económica do projeto de construção do parque de estacionamento no Lote 8, a reverter para a CMX, e consequentemente a viabilidade do projeto como um todo.

24. Para aferirmos se estamos perante uma operação sujeita a IVA, cumpre, em primeiro lugar, chamar à colação jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE).

25. Constitui jurisprudência consolidada daquele tribunal, que a contraprestação de uma prestação de serviços é constituída pela contrapartida do serviço prestado e que a mesma só é tributável se existir um nexo de casualidade entre aquele serviço e a contrapartida recebida (acórdão Apple and Pear Development Council, processo 102/86, de 8 de março de 1988, n.ºs 11 e 12 e acórdão R. J. Tolsma, processo C-16/93, de 3 de março de 1994, n.º 13).

26. Assim, existe operação tributável se houver uma prestação identificável e uma contrapartida com uma relação direta com aquela prestação.

27. A este respeito, cabe ainda recordar o acórdão do TJUE, proferido no processo C-43/19, de 11 de junho de 2020, Vodafone Portugal Comunicações Pessoais, S.A. contra Autoridade Tributária e Aduaneira, o qual refere, no seu ponto 30 que "(...) em conformidade com o disposto no artigo 2.º, n.º 1, alínea c), da Diretiva IVA, que define o âmbito de aplicação do IVA, estão sujeitas a este imposto as prestações de serviços efetuadas a título oneroso no território de um Estado-Membro por um sujeito passivo agindo nessa qualidade".

28. Uma prestação de serviços só é efetuada «a título oneroso», na aceção dessa disposição, se existir entre o prestador e o beneficiário uma relação jurídica no âmbito da qual são realizadas prestações recíprocas, constituindo a retribuição recebida pelo

prestador o contravalor efetivo de um serviço individualizável prestado ao beneficiário. Tal verifica-se caso exista umnexo direto entre o serviço prestado e o contravalor recebido (Acórdão de 22 de novembro de 2018, MEO Serviços de Comunicações e Multimédia, C-295/17, EU:C:2018:942, n.º 39 e jurisprudência referida).

Acrescenta, ainda, que "44. A contrapartida paga pelo cliente não é, portanto, nem voluntária nem aleatória (v., neste sentido, Acórdão de 3 de março de 1994, Tolsma, C-16/93, EU:C:1994:80, n.º 19), nem dificilmente quantificável e incerta (v., neste sentido, Acórdão de 10 de novembro de 2016, Batová, C-432/15, EU:C:2016:855, n.º 35)".

29. Ora, no caso em apreço, a construção do parque de estacionamento e respetiva cedência ao Município, constituiu uma condição de licenciamento de todo o empreendimento, afigurando-se que, não obstante este ónus se encontrar registado no Lote 8, onera todo o Grupo, uma vez que a sua não realização obsta a concretização de todo o projeto.

30. Efetivamente, a construção e utilização dos edifícios e/ou frações construídos nos Lotes 1 a 7 estão dependentes da prévia construção e cedência ao Município de XXXXX do referido Estacionamento Público, a ser construído no Lote 8.

31. Recorde-se que, para haver uma prestação de serviços para efeitos de IVA, é necessário existir entre o prestador e o beneficiário uma relação jurídica no âmbito da qual são realizadas prestações recíprocas, constituindo a retribuição recebida pelo prestador o contravalor efetivo de um serviço individualizável prestado ao beneficiário.

32. Tal ocorre, quando exista umnexo direto entre o serviço prestado (serviços de construção civil adquiridos pela Requerente e prestados por esta aos restantes proprietários, e o contravalor recebido por parte daquela). Nesta senda, a Requerente é, sucessivamente, adquirente e prestadora dos serviços de construção civil, aos restantes proprietários dos lotes.

33. Por conseguinte, afigura-se que a Requerente se encontra a prestar um serviço de construção civil do parque de estacionamento (que engloba os custos de empreitada/subempreitada de construção civil, gastos com projetos, fiscalização e demais serviços técnicos necessários à concretização da obra, taxas e encargos municipais, bem como custos de financiamento suportados pela Requerente) aos proprietários dos demais lotes, de cedência obrigatória à CMX, sem o qual a viabilização/licenciamento de todo o empreendimento não seria concedida por esta.

34. Assim, efetivamente, afigura-se existir umnexo direto entre a construção do parque de estacionamento pela Requerente (o qual, como já se disse, irá ser cedido à CMX e que é resultado de uma imposição desta para viabilizar todo o empreendimento), e o pagamento das contraprestações (designadas no pedido como compensações) à Requerente.

35. Por conseguinte, o débito das contraprestações pelas obras efetuadas pela Requerente, consubstancia uma prestação de serviços sujeita a IVA e dele não isenta, sujeita a tributação à taxa normal (23%), nos termos dos artigos 4.º, n.º 1 e 18.º, n.º 1, alínea c), ambos do CIVA.

Aplicação da regra de inversão nos serviços de construção civil - alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA.

36. Atendendo às considerações supra elencadas, cumpre aferir se há lugar à aplicação da regra de inversão do sujeito passivo, prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, aquando da faturação da Requerente aos proprietários dos demais lotes.

37. Quanto à aplicação da regra de inversão do sujeito passivo nos serviços de construção civil, dispõe a alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, que são sujeitos passivos do IVA "as pessoas singulares ou colectivas 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."

38. Tendo em atenção as instruções administrativas emanadas pelo Ofício-Circulado n.º 30101, de 24-05-2007, desta Direção de Serviços, para que haja lugar à inversão do sujeito passivo, "é necessário que, cumulativamente, se esteja na presença de aquisição de serviços de construção civil, e o adquirente seja sujeito passivo de IVA em Portugal e aqui pratique operações que confirmam, total ou parcialmente, o direito à dedução" (ponto 1.2 do ofício-circulado).

39. Por sua vez, "consideram-se serviços de construção civil todos os que tenham por objeto a realização de uma obra, englobando todo o conjunto de atos que sejam necessários à sua concretização. Por outro lado, deve entender-se por obra todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, reabilitação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis, bem como qualquer outro trabalho que envolva processo construtivo, seja de natureza pública ou privada. (ponto 1.3 do ofício-circulado).

40. Esclarece, ainda, a aludida doutrina administrativa, no seu ponto 1.4, relativo ao âmbito da regra da inversão que "[s]empre que, no âmbito de uma obra, o prestador factura serviços de construção propriamente dita ou quaisquer outros com ela relacionados e necessários à sua realização, (v.g. aluguer ou colocação de andaimes, aluguer de gruas e de outros bens, serviços de limpeza, sinalização, fiscalização, remoção de entulhos, serviços de projectistas ou de arquitectura, etc), bem como materiais ou outros bens, entende-se que o valor global de factura, independentemente de haver ou não discriminação dos vários itens e da facturação ser conjunta ou separada, é abrangido pela regra de inversão de sujeito passivo. Contudo, a facturação de serviços, ao prestador dos serviços de construção, tais como os indicados e que isoladamente não relevam do conceito de serviços de construção (v.g. aluguer ou colocação de andaimes, aluguer de gruas e de outros bens, serviços de limpeza, sinalização, fiscalização, remoção de entulhos, serviços de projectistas ou de arquitectura, etc) ou de mero fornecimento de materiais ou de outros bens, não é abrangida pelas normas de inversão, cabendo ao prestador dos referidos serviços ou ao transmitente dos bens a normal liquidação do IVA que se mostre devido".

41. O teor supra referido, vem espelhar os princípios gerais do IVA relativos às operações constituídas por vários elementos, segundo os quais, embora cada prestação deva em regra ser considerada distinta e independente, deve tratar-se como prestação única a operação cujos elementos estejam tão estreitamente ligados que formam, objetivamente, uma única operação económica indissociável cuja decomposição teria natureza artificial.

42. O princípio geral é o de que cada prestação de serviços deve ser normalmente considerada distinta e independente (cf. Acórdãos Levob Verzekeringen, C-41/04, de 27 de outubro de 2005, e CPP, C-349/96, de 25 de fevereiro de 1999).

43. Este princípio é afastado, nomeadamente, quando dois ou vários elementos ou atos fornecidos pelo sujeito passivo estejam tão estreitamente interligados que formam, objetivamente, uma única prestação económica indissociável cuja decomposição teria natureza artificial - Levob Verzekeringen, C-41/94, e Aktiebolaget NN, C-111/05, de 29 de março de 2007.

44. Neste sentido, "várias prestações formalmente distintas, suscetíveis de serem realizadas separadamente e de dar assim lugar, em cada caso, a tributação ou a isenção, devem ser consideradas como uma operação única quando não sejam independentes" - Acórdão Part Service, C-425/06, de 21 de fevereiro de 2008.

45. Para determinar se as prestações fornecidas constituem várias prestações independentes ou uma prestação única, importa averiguar os elementos característicos da operação em causa, sendo, para tal, necessário tomar em consideração todas as circunstâncias em que a operação em questão se desenrola - Acórdãos BGŻ Leasing, C-224/11, de 17 de janeiro de 2013, Field Fisher Waterhouse, C-392/11, de 27 de setembro de 2012, e demais jurisprudência acima citada.

46. Conforme refere a Requerente no pedido, esta "contratou individualmente a

empreitada de construção civil do referido parque de estacionamento público e demais trabalhos técnicos indispensáveis à concretização daquela edificação, designadamente, projetos, fiscalização e outros serviços técnicos associados".

47. Devendo a construção do parque de estacionamento ser entregue devidamente acabado com todos os equipamentos e infraestruturas que habilitem à sua utilização comercial autónoma, o que consubstancia a realização de um resultado construtivo final, sendo essa execução condição determinante para a obtenção dos alvarás de construção e de utilização dos restantes lotes, isto é, condição de viabilidade e fruição do empreendimento no seu conjunto.

48. Atendendo à factualidade descrita, e ao disposto no já referido ponto 1.4 do aludido Ofício-circulado, entende-se que neste caso, o valor global de fatura, independentemente de haver ou não discriminação dos vários itens e da faturação ser conjunta ou separada, é abrangido pela regra de inversão de sujeito passivo.

49. Deste modo, a Requerente ao faturar os serviços de construção propriamente ditos e quaisquer outros com ela relacionados e necessários à sua realização (como sejam custos com projetos, fiscalização e demais serviços técnicos necessários à concretização da obra, taxas e encargos municipais, bem como custos de financiamento), aos demais proprietários dos restantes lotes, deve observar o disposto na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA (inversão do sujeito passivo), pelo que, cabe aos adquirentes a liquidação e entrega do imposto que se mostre devido (sem prejuízo do seu direito à dedução, nos termos gerais do CIVA, designadamente nos termos dos seus artigos 19.º a 26.º), devendo a fatura emitida nos termos do n.º 13 do artigo 36.º do CIVA, conter a expressão IVA-autoliquidação.

50. O IVA devido pelo adquirente deve ser liquidado na própria fatura recebida do prestador ou, em caso de não recebimento da fatura e, subsistindo a obrigação de autoliquidação, deve esta processar-se em documento interno, enunciando o n.º 8 do artigo 19.º do CIVA que: "Nos casos em que a obrigação de liquidação e pagamento do imposto compete ao adquirente dos bens e serviços, apenas confere direito a dedução o imposto que for liquidado por força dessa obrigação".

III - CONCLUSÃO

51. Face ao quadro normativo supra exposto, e atendendo à questão concretamente colocada, cumpre concluir o seguinte:

(i) A contraprestação de uma prestação de serviços é constituída pela contrapartida do serviço prestado, nos termos do n.º 1 do artigo 16.º do CIVA, pelo que a mesma só é tributável se existir um nexo de causalidade entre aquele serviço e a contrapartida recebida;

(ii) No caso em apreço, existe um nexo direto entre o serviço prestado (serviços de construção civil adquiridos pela Requerente e prestados por esta aos restantes proprietários, e o contravalor recebido por parte daquela), sendo esta sucessivamente, adquirente e prestadora dos serviços de construção civil, aos restantes proprietários dos lotes.

(iii) Efetivamente, a Requerente encontra-se a prestar um serviço de construção civil do parque de estacionamento (que engloba os custos de empreitada/subempreitada de construção civil, gastos com projetos, fiscalização e demais serviços técnicos necessários à concretização da obra, taxas e encargos municipais, bem como custos de financiamento suportados pela Requerente) aos proprietários dos demais lotes, de cedência obrigatórias à CMX, sem o qual a viabilização/licenciamento de todo o empreendimento não seria efetivada.

(iv) Por conseguinte, o débito das contraprestações pelos referidos serviços efetuados pela Requerente, consubstancia uma prestação de serviços sujeita a IVA e dele não isenta, sujeita a tributação à taxa normal, nos termos do n.º 1 do artigo 4.º, e alínea c) do n.º 1 do 18.º, ambos do CIVA.

(v) Considerando que o parque de estacionamento deve ser entregue à CMX

integralmente concluído, dotado de todos os equipamentos e infraestruturas necessários à sua exploração comercial autónoma, verifica-se a obrigação da realização de um resultado construtivo final. Acresce que a execução desta infraestrutura constitui uma condição essencial para a obtenção dos alvarás de construção e de utilização dos restantes lotes, assumindo-se, assim, como um pressuposto indispensável à viabilidade do empreendimento no seu conjunto.

(vi) Posto isto, e considerando tudo o que foi mencionado na presente informação, aplica-se a inversão do sujeito passivo, a toda a faturação emitida pela Requerente aos demais proprietários dos restantes lotes, devendo emitir as respetivas faturas sem IVA, com a expressão IVA - autoliquidação (cf. n.º 13 do artigo 36.º do CIVA).

(vii) Por sua vez, os adquirentes devem assinalar com X em "SIM" no subquadro inicial do Quadro 06 da declaração periódica correspondente, inscrevendo nos campos 3 e 4 os montantes referentes à base tributável e imposto autoliquidado. Devem, ainda, inscrever o valor correspondente à base tributável no campo 102 do Quadro 06-A da mesma declaração.