

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado (CIVA)

Artigo: 8.º do CIMI e 1.º, 2.º, 4.º, 9.º e 32.º do CIVA

Assunto: Enquadramento da sujeição passiva do IMI de sucursal; Renúncia, pela locadora (sucursal), à isenção do IVA; Dedução, pela locadora (sucursal), do IVA atinente construção do prédio locado

Processo: 2020000918 – IV nº 17737, com despacho concordante, de 2021.10.13, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo: **1. PEDIDO**

1 – Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), foi apresentado um pedido de informação vinculativa, acerca da seguinte situação jurídico-tributária:

a) Uma sociedade estrangeira (pertencente à União Europeia), comprou um lote de terreno e solicitou um NIPC para ato único.

b) A mencionada sociedade constituiu uma sucursal ora REQUERENTE, após a referida aquisição.

c) A REQUERENTE iniciou as obras do prédio, naquele lote de terreno, estando as mesmas terminadas e prontas para ser apresentada a declaração Modelo 1 do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

d) A REQUERENTE pretende pedir a renúncia à isenção do Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA), para recuperar o IVA com as rendas recebidas de uma empresa terceira que quer arrendar o prédio, não podendo fazê-lo antes de lhe ser concedido favoravelmente o pedido de renúncia à isenção daquele imposto.

e) A REQUERENTE pretende conhecer o enquadramento da sujeição passiva do IMI e conseqüente atribuição de legitimidade para apresentar a respetiva declaração Modelo 1 do IMI para efeitos de inscrição de prédio na matriz, quando a atividade em Portugal é desenvolvida pela sucursal.

f) A REQUERENTE, como locadora, pretende renunciar à isenção do IVA, respeitante a locação de prédio, cuja construção aquela promoveu e cujos custos lhe foram faturados pelos empreiteiros, não obstante o imóvel ser propriedade da sociedade comercial não sediada no território português, bem como dedução o IVA atinente àquela construção.

g) Pretendendo, igualmente, deduzir o IVA atinente à supra mencionada construção.

## 2. PARECER

I – SUCURSAL

2 – Nos termos do disposto no artigo 13.º do Código das Sociedades Comerciais (CSC), uma sociedade pode criar sucursais no território nacional ou no estrangeiro.

3 – Estabelece a alínea c) do artigo 10.º do Código do Registo Comercial (CRCom) que *"A criação, a alteração e o encerramento de representações permanentes de sociedades (...)"*, encontram-se sujeitos a registo.

4 – Nos termos do artigo 15.º da LGT *"A personalidade tributária consiste na susceptibilidade de ser sujeito de relações jurídicas tributárias."*

5 – Dispõe o n.º 3 do artigo 18.º da LGT que *"O sujeito passivo é a pessoa singular ou colectiva, o património ou a organização de facto ou de direito que, nos termos da lei, está vinculado ao cumprimento da prestação tributária, seja como contribuinte directo, substituto ou responsável."*

6 – As sucursais, embora não tendo personalidade jurídica, têm personalidade tributária se a sociedade comercial "mãe" não tiver sede nem direção efetiva em território português, pois nos termos do disposto da alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC), aquelas são sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC).

7 – *"Todas as entidades com personalidade jurídica têm personalidade tributária. Mas, têm também personalidade tributária entidades sem personalidade jurídica, como resulta do art.º 2.º, n.ºs 1, alíneas b) e c), e 2, do CIRC, que contém uma fórmula ampla com potencialidade para abranger qualquer entidade que seja titular de rendimentos. Por isso se poderá afirmar que onde existir um centro de imputação de relações ou atividades económicas tributárias, aí deverá haver lugar ao reconhecimento de uma personalidade tributária."*, Jorge Lopes de Sousa, Código de Procedimento e de Processo Tributário Anotado e Comentado, Vol. I, 6.ª Edição, 2011, pág. 73.

8 – Destarte, embora as sucursais de sociedades não sedeadas se encontrem desprovidas de personalidade jurídica, as mesmas encontram-se dotadas de personalidade tributária, revelando a capacidade de realizar operações económicas com relevância fiscal, válidas para efeitos de tributação e para o estabelecimento da relação jurídico-tributária, enquadrando-se aquelas no disposto no n.º 3 do artigo 18.º da LGT, sendo assim sujeitos passivos de imposto.

9 – Ademais, conforme estabelece o Artigo 4.º do CPPT *"As sucursais, agências, delegações ou representações podem intervir, no procedimento ou no processo judicial tributário, mediante autorização expressa da administração principal, quando o facto tributário lhes respeitar."*

## II - SUJEITO PASSIVO DO IMI

10 – Dispõe o n.º 1 do artigo 8.º do CIMI que *"O imposto é devido pelo proprietário do prédio em 31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeitar."* e, nos termos do n.º 2, *"Nos casos de usufruto ou de direito de superfície, o imposto é devido pelo usufrutuário ou pelo superficiário após o início da construção da obra ou do termo da plantação."*

11 – Acrescenta o n.º 4 daquele normativo que *"Presume-se proprietário, usufrutuário ou superficiário, para efeitos fiscais, quem como tal figure ou deva figurar na matriz, na data referida no n.º 1 ou, na falta de inscrição, quem em tal data tenha a posse do prédio."*

12 – No que concerne ao direito de propriedade, este apenas pode ser atribuído a quem possua personalidade jurídica, ou seja e no caso, à sociedade comercial não sedeada no território português.

13 – Acresce que, nos termos do artigo 7.º do Código do Registo Predial (CRP), *"O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define."*

14 – Assim, sem prejuízo da possibilidade de se ilidir, nos termos do artigo 7.º do CRP, presume-se proprietário quem, como tal, se encontre inscrito na ficha do registo predial, logo, para efeitos do IMI, deve figurar como sujeito passivo a sociedade comercial não sedeada no território português.

### III – INSCRIÇÃO MATRICIAL

15 – Quanto à inscrição dos prédios nas matrizes, dispõe o n.º 1 do artigo 13.º do CIMI que, *"A inscrição de prédios na matriz e a atualização desta são efetuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo (...)"*.

16 – Considerando que a sociedade comercial não sedeada no território português é o sujeito passivo do imposto, deve ser esta a entregar a declaração Modelo 1 do IMI.

### IV - ENQUADRAMENTO EM SEDE DE IVA

17 – A sucursal assume a natureza jurídica de Estabelecimento Estável (Representação Permanente), é um sujeito passivo de IVA, enquadrado no regime normal, periodicidade trimestral, que se encontra registado pela atividade principal de «Arrendamento de bens imobiliários» - CAE 68200, e pela atividade secundária de «Promoção Imobiliária (Desenvolvimento de projetos de edifícios)» - CAE 41100, estando registado apenas pela prática de operações que conferem direito à dedução.

18 – Face à natureza das operações exercidas pela sucursal – operações que conferem direito à dedução (promoção imobiliária) e operações que não conferem esse direito (arrendamento de imóveis) – deverá a esta registar-se, também, pela prática de operações que não conferem direito à dedução, já que, em regra, estas últimas operações são isentas ao abrigo da alínea 29) do artigo 9.º do CIVA, podendo haver renúncia à isenção, que se verifica imóvel a imóvel, fração a fração.

19 – Assim, deverá a sucursal proceder à entrega de Declaração de Alterações nos termos do disposto no artigo 32.º do CIVA, declarando que também pratica operações que não conferem direito à dedução.

20 – Caso venha a reunir os pressupostos para optar pela aplicação do imposto às locações de bens imóveis ou partes autónomas e assim o pretender, deverá proceder à entrega de nova Declaração de Alterações antes do primeiro pedido de emissão de certificado para efeitos de renúncia, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, assinalando a correspondente opção pela aplicação de imposto nas operações imobiliárias.

21 – Resulta da alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º do CIVA, que estão sujeitas a imposto 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.

22 – Sendo que, de acordo com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, são sujeitos passivos de imposto, entre outros, as pessoas coletivas que, de um modo independente e com carácter de habitualidade, exerçam atividades de prestação de serviços.

23 – O arrendamento que a sucursal pretende celebrar com uma entidade terceira configura uma prestação de serviços, localizada em território nacional, efetuada a título oneroso, por um sujeito passivo no exercício habitual da sua atividade, logo trata-se de uma operação sujeita a imposto, cumprindo aferir, em primeiro lugar, se beneficia de isenção nos termos da alínea 29) do artigo 9.º do CIVA.

24 – Prescreve a alínea 29) do supra mencionado artigo que a locação de bens imóveis se encontra isenta de imposto, excecionando desta isenção:

- a) As prestações de serviços de alojamento, efetuadas no âmbito da atividade hoteleira ou de outras com funções análogas, incluindo parques de campismo;
- b) A locação de áreas para recolha ou estacionamento coletivo de veículos;
- c) A locação de máquinas e outros equipamentos de instalação fixa, bem como qualquer outra locação de bens imóveis de que resulte a transferência onerosa da exploração de estabelecimento comercial ou industrial;
- d) A locação de cofres-fortes; e
- e) A locação de espaços para exposições ou publicidade.

25 – Regra geral, as isenções de imposto previstas no artigo 9.º do CIVA são isenções incompletas, ou seja, não conferem direito à dedução do IVA suportado a montante.

26 – Porém, o artigo 137.º da Diretiva IVA preconiza que:

*"1. Os Estados-Membros podem conceder aos seus sujeitos passivos o direito de optar pela tributação das seguintes operações: (...)*

*d) A locação de bens imóveis.*

*2. Os Estados-Membros determinam as regras de exercício do direito de opção previsto no n.º 1.*

*Os Estados-Membros podem restringir o âmbito do referido direito."*

27 – Tendo Portugal feito uso desta faculdade, começa por resultar do n.º 4 e do n.º 6 do artigo 12.º do CIVA que os sujeitos passivos que procedam à locação de prédios urbanos ou frações autónomas destes a outros sujeitos passivos, que os utilizem, total ou predominantemente, em atividades que conferem direito à dedução, podem renunciar à isenção prevista na alínea 29) do artigo 9º do CIVA.

28 – O Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, aprovou em anexo o regime de renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis, sendo que, sobre a aplicabilidade deste regime, foram emitidas instruções administrativas que se encontram veiculadas no Ofício Circulado n.º 30099, de 2007-02-09, da Área de Gestão Tributária – IVA.

29 – No supra referido diploma encontram-se previstas as condições objetivas, subjetivas e formais que têm que ser obrigatoriamente cumpridas, sob pena da operação não poder ser efetuada com renúncia à isenção de IVA.

30 – Desta forma, no que tange à locação, começa por determinar o n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, que as condições objetivas de verificação cumulativa são as seguintes:

- a) O imóvel se trate de um prédio urbano ou de uma fração autónoma deste;
- b) O imóvel esteja inscrito na matriz em nome do seu proprietário, ou tenha sido pedida a respetiva inscrição, e não se destine à habitação;
- c) O contrato tenha por objeto a locação de um imóvel e diga respeito à totalidade deste;
- d) O imóvel seja afeto a atividades que confirmam direito à dedução do IVA suportado nas aquisições; e
- e) O valor da renda anual seja igual ou superior a vinte e cinco avos do valor de aquisição ou construção do imóvel.

31 – Se forem preenchidas as condições previstas no n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, há ainda que se verificar uma das três condições previstas no n.º 2 do mesmo artigo, ou seja:

- a) Estar em causa a primeira locação do imóvel ocorrida após a construção, quando tenha sido deduzido ou ainda seja possível deduzir, no todo ou em parte, o IVA nela suportado; ou
- b) Estar em causa a primeira locação do imóvel após ter sido objeto de grandes obras de transformação ou renovação, de que tenha resultado uma alteração superior a 30% do valor patrimonial tributável para efeito do IMI, quando ainda seja possível proceder à dedução, no todo ou em parte, do IVA suportado nessas obras; ou
- c) Na locação do imóvel subsequente a uma operação efetuada com renúncia à isenção, quando esteja a decorrer o prazo de regularização previsto no n.º 2 do artigo 24.º do CIVA relativamente ao imposto suportado nas despesas de construção ou aquisição do imóvel.

32 – Após o preenchimento das condições objetivas, ter-se-ão que verificar as condições subjetivas, que se encontram plasmadas no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, e do qual decorre que a renúncia à isenção é permitida quando o locador e o locatário sejam sujeitos passivos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, desde que preencham as seguintes condições:

- a) Pratiquem operações que confirmam direito à dedução ou, no caso de sujeitos passivos que exerçam simultaneamente operações que conferem direito à dedução e operações que não conferem esse direito, quando o conjunto das operações que conferem direito à dedução seja superior a 80% do total do volume de negócios. No entanto, a percentagem das operações que conferem direito à dedução pode ser inferior a 80%, no caso de sujeitos passivos cuja atividade tenha por objeto, com carácter de habitualidade, a construção, reconstrução ou aquisição de imóveis para venda ou para locação;
- b) Não estejam abrangidos pelo regime especial dos pequenos retalhistas constante dos artigos 60.º e seguintes do CIVA; e

c) Disponham de contabilidade organizada nos termos do CIRS ou do CIRC.

33 – Observadas as condições objetivas e subjetivas supra identificadas, o locador deve efetuar, por via eletrónica, o pedido de emissão de certificado, do qual devem obrigatoriamente constar os seguintes elementos, conforme dispõe o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro:

a) O nome ou designação social do sujeito passivo locador e do sujeito passivo locatário do imóvel, bem como os respetivos números de identificação fiscal;

b) A identificação do imóvel;

c) Que se trata de uma operação de locação do mesmo;

d) A atividade a exercer no imóvel;

e) O valor da venda do imóvel ou o valor mensal da renda; e

f) A declaração de que se encontram reunidas todas as condições para a renúncia à isenção, previstas no CIVA e no presente diploma.

34 – A renúncia à isenção é efetuada prédio urbano a prédio urbano, fração autónoma a fração autónoma, é feita em relação à totalidade do prédio ou fração, e só opera no momento em que é celebrado o contrato, no caso, de locação do imóvel, desde que o sujeito passivo tenha em sua posse o certificado válido e continue a reunir as condições objetivas e subjetivas, devendo os sujeitos passivos intervenientes cumprir todas as obrigações previstas no CIVA e legislação complementar, designadamente de liquidação e entrega de imposto, declarativas e contabilísticas.

35 – Efetivamente, não sendo um sujeito passivo de IVA, a sociedade “mãe” não poderá praticar operações com relevância em sede de IVA, como é o caso da locação (atividade que perdura no tempo), não preenchendo a previsão normativa decorrente da regra geral prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, nem, em específico, do n.º 4 do artigo 12.º deste código – *“sujeitos passivos que procedam à locação de prédios urbanos (...)”* –, não podendo, em consequência, renunciar àquela isenção, desde logo, por impossibilidade de cumprimento das condições subjetivas previstas no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro.

36 – Destarte, apenas a sucursal pode renunciar à isenção, já que se trata de sujeito passivo de IVA, registado pela atividade de arrendamento de imóveis, que pratica operações que conferem direito à dedução e operações que não conferem esse direito, tem contabilidade organizada e não está enquadrada no regime especial dos pequenos retalhistas, apesar de não ser a proprietária do imóvel.

37 – Meramente para efeitos da prolação desta Informação (não tendo qualquer outro efeito, nomeadamente na eventual emissão do certificado), considera-se que apenas está em discussão o preenchimento da condição objetiva prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, presumindo-se que as restantes condições objetivas e subjetivas se encontram verificadas.

38 – Assim, não podendo a sucursal deter o direito de propriedade do imóvel em apreço por não dispor de personalidade jurídica, não pode tal constituir obstáculo, neste caso específico, a poder renunciar à isenção no arrendamento daquele imóvel (desde que nele seja exercida uma atividade que confere, total



ou predominantemente, direito à dedução), visto que a propriedade deste é detida pela sua sociedade “mãe”, entidade com personalidade jurídica, mas que em Portugal detém um mero registo.

39 – Nesta conformidade, visto que em termos jurídicos constituem a mesma entidade, a sucursal deve poder renunciar à isenção do caso de imóvel propriedade da sua sociedade “mãe”, tanto mais que foi a sucursal que construiu o edifício industrial nele implantado e suportou o respetivo custo, tendo as correspondentes faturas sido emitidas pelos vários empreiteiros em seu nome.

40 – Desta forma, a sucursal (na qualidade de locadora) deve poder renunciar à isenção na locação do imóvel, propriedade da sua sociedade “mãe” espanhola, desde que cumpridas todas as restantes condições objetivas e subjetivas e efetuadas as alterações mencionadas nos pontos 19 e 20.

41 – Assim sendo, desde que cumpridos os requisitos estabelecidos nos artigos 19.º a 25.º do CIVA, pode a sucursal deduzir o IVA dos custos suportados a montante com a construção de mencionado edifício, nos termos do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, tendo que obrigatoriamente utilizar como método de dedução o método de afetação real de todos os bens e serviços, tal como prescreve o n.º 1 do artigo 9.º do referido Decreto-Lei.

### **3. CONCLUSÃO**

42 – Uma sucursal pode realizar operações económicas com relevância fiscal, válidas para efeitos de tributação e para o estabelecimento da relação jurídico-tributária, dotando-a de personalidade tributária. Esta atribuição de personalidade tributária constitui uma ficção, válida para determinar a medida da tributação, considerando-se a sucursal um sujeito passivo de imposto.

43 – No entanto, a atribuição de personalidade tributária a uma sucursal sem personalidade jurídica não tem quaisquer consequências ao nível do património da sociedade comercial não sedeadada em território português, pois todos os bens que se encontrem afetos à atividade dessa sucursal mantêm-se na propriedade dessa sociedade.

44 – O direito de propriedade, apenas pode ser atribuído a quem possua personalidade jurídica, ou seja, e no caso, à sociedade comercial não sedeadada no território português.

45 – Acresce que, nos termos do artigo 7.º do Código do Registo Predial (CRP), “O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.”.

46 – Estabelece o n.º 1 do artigo 8.º do CIMI que, é sujeito passivo do imposto o proprietário do prédio, e acrescenta o n.º 4 daquele normativo que se presume proprietário, para efeitos fiscais, quem como tal figure ou deva figurar na matriz, a 31 de dezembro do ano a que respeita o imposto.

47 – Prevê o n.º 1 do artigo 13.º do CIMI que a inscrição de prédios na matriz e a atualização desta, é efetuada com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo.

48 – Destarte, a entrega da Declaração Modelo 1 do IMI deverá ser efetuada pelo sujeito passivo do imposto, sendo este a sociedade comercial não sedeadada no território português.

49 – A sucursal assume a natureza jurídica de Estabelecimento Estável (Representação Permanente), é um sujeito passivo de IVA, enquadrado no regime normal, periodicidade trimestral, exercendo operações que conferem direito à dedução (promoção imobiliária) e operações que não conferem esse direito (arrendamento de imóveis), e estando registada apenas pela prática de operações que conferem direito à dedução, deverá aquela registar-se, também, pela prática de operações que não conferem direito à dedução.

50 – O arrendamento que a sucursal pretende celebrar com uma entidade terceira configura uma prestação de serviços, localizada em território nacional, efetuada a título oneroso, por um sujeito passivo no exercício habitual da sua atividade, logo trata-se de uma operação sujeita a imposto.

51 – Resulta do n.º 4 e do n.º 6 do artigo 12.º do CIVA que os sujeitos passivos que procedam à locação de prédios urbanos ou frações autónomas destes a outros sujeitos passivos, que os utilizem, total ou predominantemente, em atividades que conferem direito à dedução, podem renunciar à isenção prevista na alínea 29) do artigo 9.º do CIVA.

52 – O Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, aprovou em anexo o regime de renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imóveis, encontrando-se nele previstas as condições objetivas, subjetivas e formais que têm que ser obrigatoriamente cumpridas, sob pena da operação não poder ser efetuada com renúncia à isenção de IVA.

53 – Observadas as condições objetivas e subjetivas previstas no referido Decreto-Lei, o locador deve efetuar, por via eletrónica, o pedido de emissão de certificado.

54 – A renúncia à isenção é efetuada prédio urbano a prédio urbano, fração autónoma a fração autónoma, é feita em relação à totalidade do prédio ou fração, e só opera no momento em que é celebrado o contrato, no caso, de locação do imóvel, desde que o sujeito passivo tenha em sua posse o certificado válido e continue a reunir as condições objetivas e subjetivas, devendo os sujeitos passivos intervenientes cumprir todas as obrigações previstas no CIVA e legislação complementar, designadamente de liquidação e entrega de imposto, declarativas e contabilísticas.

55 – Não sendo um sujeito passivo de IVA, a sociedade “mãe” não poderá praticar operações com relevância em sede de IVA, como é o caso da locação (atividade que perdura no tempo), não podendo, em consequência, renunciar à isenção, desde logo, por impossibilidade de cumprimento das condições subjetivas previstas no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro.

56 – Destarte, apenas a sucursal pode a renunciar à isenção, já que se trata de sujeito passivo de IVA, registado pela atividade de arrendamento de imóveis, que pratica operações que conferem direito à dedução e operações que não conferem esse direito, tem contabilidade organizada e não está enquadrada no regime especial dos pequenos retalhistas, apesar de não ser a proprietária do imóvel.

57 – Meramente para efeitos da prolação desta Informação (não tendo qualquer outro efeito, nomeadamente na eventual emissão do certificado), considera-se que apenas está em discussão o preenchimento da condição objetiva prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro,



presumindo-se que as restantes condições objetivas e subjetivas se encontram verificadas.

58 – Assim, não podendo a sucursal deter o direito de propriedade do imóvel em apreço por não dispor de personalidade jurídica, não pode tal constituir obstáculo, neste caso específico, a poder renunciar à isenção no arrendamento daquele imóvel, visto que a propriedade deste é detida pela sua sociedade “mãe”, entidade com personalidade jurídica, mas que em Portugal detém um mero registo.

59 – Nesta conformidade, visto que em termos jurídicos constituem a mesma entidade, a sucursal (na qualidade de locadora) deve poder renunciar à isenção do caso de imóvel propriedade da sua sociedade “mãe”, desde que cumpridas todas as restantes condições objetivas e subjetivas e efetuadas as alterações mencionadas nos pontos 19 e 20.

60 – Ainda, desde que cumpridos os requisitos estabelecidos nos artigos 19.º a 25.º do CIVA, pode a sucursal deduzir o IVA dos custos suportados a montante com a construção de mencionado edifício, nos termos do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, tendo que obrigatoriamente utilizar como método de dedução o método de afetação real de todos os bens e serviços, tal como prescreve o n.º 1 do artigo 9.º do referido Decreto-Lei.