

ANÁLISE
DA OCC

ANA CRISTINA SILVA
Consultora da Ordem dos
Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

Bens imóveis e a regularização do IVA

Quando um dado sujeito passivo suporta IVA relativo a um bem imóvel, esse imposto pode ser deduzido na medida em que esse bem seja usado para realização de operações sujeitas e não isentas, ou ainda que isentas de IVA confirmem direito à dedução (como é o caso das exportações).

No caso de imóveis temos dois fatores que podem introduzir maior complexidade no tratamento em IVA: a propensão destes bens permanecerem na empresa por períodos mais longos e o facto de a venda e de alguns tipos de locação de imóveis serem

operações isentas sem direito à dedução. Deste modo, por alteração de destino a dar ao imóvel, mas também por modificações da própria atividade do sujeito passivo e, conseqüentemente, do seu direito à dedução, podem existir regularizações a efetuar, em relação ao IVA inicialmente deduzido. A nossa legislação fiscal estabelece que nos 19 anos seguintes ao ano da ocupação de imóvel podem ocorrer correções ao valor do IVA deduzido.

Por exemplo, se foi construído um edifício para servir de sede da empresa, o IVA suportado nessa

construção é suscetível de dedução na medida do direito desse contribuinte. Caso este só pratique operações que conferem direito à dedução todo esse IVA será dedutível. Se, em dado momento se decide vender tal imóvel, sendo a venda isenta de IVA, então há lugar a regularização do IVA inicialmente deduzido, na proporção dos anos que faltem para completar o prazo de 20 anos (ano de ocupação e os 19 anos seguintes).

Decisão do TJUE

Também haverá regularização se

o imóvel em causa, embora não vendido deixe de estar afeto à atividade da empresa. E aqui podemos ter uma regularização de 1/20 por cada ano em que não há essa utilização do imóvel na empresa, ou mesmo uma regularização pelo total de anos que faltem para completar os 20 anos, quando afeto a fins alheios à atividade ou quando não seja efetivamente utilizado na realização de operações tributadas por um período superior a cinco anos consecutivos.

Mas será que um dado bem imóvel, pelo facto de estar desocupado, determina que o contribuinte fica obrigado a regularizar o IVA deduzido? Em acórdão do 28 de fevereiro de 2018 (processo C-672/16), o Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) pronunciou-se sobre o caso de uma empresa portuguesa que era proprietária de dois imóveis que estavam vagos há dois anos. O IVA suportado na aquisição desses imóveis (operações com renúncia à isenção) tinha sido deduzido, pois a empresa pretendia usá-los em operações sujeitas e não isentas (arrendamento com renúncia à isenção e prestações de serviços do tipo "office center").

A decisão do TJUE foi favorável à pretensão do contribuinte, na medida em que, apesar dos imóveis não estarem ocupados durante esses dois anos (portanto, não houve sobre estas operações sujeitas a IVA) provou-se que a empresa desenvolveu esforços no sentido de lhe dar a finalidade pretendida.

Salienta-se que o direito à dedução do IVA surge no momento em que esse imposto é exigível e é atribuído aos sujeitos passivos de IVA na medida em que os bens ou serviços sejam destinados a uso em atividades que conferem direito à dedução. E como já tinha sido estabelecido em acórdãos anteriores, esse direito à dedução mantém-se ainda que o sujeito passivo não possa, desde que por razões independentes da sua vontade, usar tais bens ou serviços no âmbito de operações tributadas. ■