

Ofício Circulado N.º: 30191 2017-06-08
Entrada Geral:
N.º Identificação Fiscal (NIF): 770004407
Sua Ref.ª:
Técnico:

Exmos. Senhores
Subdiretores-Gerais
Diretores de Serviços
Diretores de Finanças
Diretores de Alfândegas
Chefes de Equipas Multidisciplinares
Chefes dos Serviços de Finanças
Coordenadores das Lojas do Cidadão

Assunto: IVA - LUGAR DAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS RELACIONADAS COM BENS IMÓVEIS

I. Alterações introduzidas no Regulamento de Execução (UE) n.º 282/2011 do Conselho, de 15 de março de 2011, relativas ao lugar das prestações de serviços relacionadas com bens imóveis

O artigo 47.º da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006, a que corresponde na ordem jurídica interna o artigo 6.º números n.º 7 alínea a) e 8 alínea a) do Código do IVA, estabelece que o lugar das prestações de serviços relacionadas com bens imóveis, incluindo os serviços prestados por peritos e agentes imobiliários, a prestação de serviços de alojamento no setor hoteleiro ou em setores com funções análogas, tais como campos de férias ou terrenos destinados a campismo, a concessão de direitos de utilização de bens imóveis e serviços de preparação e coordenação de obras em bens imóveis, tais como serviços prestados por arquitetos e por empresas de fiscalização de obras, é o lugar onde está situado o bem imóvel.

O Regulamento de Execução (UE) n.º 282/2011 do Conselho, de 15 de março de 2011, que estabelece medidas de aplicação da Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006, relativa ao sistema comum do imposto sobre o valor acrescentado (IVA), foi alterado, em 2013, pelo Regulamento de Execução (UE) n.º 1042/2013 do Conselho, de 07 de outubro. As alterações introduzidas dizem respeito ao lugar das prestações de serviços, nomeadamente, às prestações de serviços relacionadas com bens imóveis e, nesta matéria em particular, foram aditados os artigos 13.º-B, 31.º-A e 31.º-B.

A introdução destes artigos tem a finalidade de assegurar o tratamento uniforme, pelos diferentes Estados-Membros, das prestações de serviços relacionadas com bens imóveis. Tal propósito traduziu-se na necessidade de definir o conceito de bens imóveis e especificar a proximidade necessária para que se considere que as prestações de serviços estão relacionadas com bens imóveis. A fim de facilitar a concretização destes conceitos foi publicada uma lista não exaustiva

(artigo 31.º - A) de exemplos de operações identificadas como serviços relacionados com bens imóveis.

Considerando que a introdução de um conceito de bens imóveis com vista a garantir o tratamento fiscal uniforme pelos Estados-Membros das prestações de serviços relacionadas com bens imóveis poderia ter um impacto considerável nas práticas legislativas e administrativas dos Estados-Membros e a fim de assegurar uma transição suave para as novas regras, foi entendido que as alterações relativas às prestações de serviços relacionadas com bens imóveis seriam introduzidas apenas em 01/01/2017, sem prejuízo das regras ou práticas já aplicadas nos Estados-Membros.

Assim, apesar de, em Portugal, os critérios enunciados nas referidas normas já serem aplicados facultativamente antes de 01/01/2017, é, agora, oportuno divulgar, a todos os interessados, que aqueles critérios são, desde 01/01/2017, de aplicação obrigatória para a determinação do lugar das prestações de serviços relacionadas com bens imóveis.

II. Conceitos introduzidos no Regulamento de Execução (UE) n.º 282/2011 do Conselho, de 15 de março de 2011, relativos ao lugar das prestações de serviços relacionadas com bens imóveis

1. Bens imóveis

De acordo com o artigo 13.º-B do Regulamento de Execução (UE) n.º 282/2011 do Conselho, de 15 de março de 2011, para a aplicação da Diretiva 2006/112/CE, consideram-se “bens imóveis”:

- a) Qualquer parcela delimitada do solo, situada à sua superfície ou sob a sua superfície, que possa ser objeto de um direito real;
- b) Qualquer edifício ou construção fixado ao solo ou no solo, acima ou abaixo do nível do mar, que não possa ser facilmente desmantelado ou deslocado;
- c) Qualquer elemento que tenha sido instalado e faça parte integrante de um edifício ou de uma construção, sem o qual estes não estão completos, tais como portas, janelas, telhados, escadas e elevadores;
- d) Qualquer elemento, equipamento ou máquina permanentemente instalado num edifício ou numa construção que não possa ser deslocado sem destruir ou alterar o edifício ou a construção.

2. Prestações de serviços relacionadas com bens imóveis

Nos termos do artigo 31.º-A do Regulamento de Execução em referência, os serviços relacionados com bens imóveis a que se refere o artigo 47.º da Diretiva 2006/112/CE incluem apenas os serviços

que tenham uma relação suficientemente direta com esses bens. Considera-se que os serviços têm uma relação suficientemente direta com bens imóveis nos seguintes casos:

- a) Quando derivam de um bem imóvel e esse bem é um elemento constitutivo do serviço e constitui um elemento central e essencial para a prestação dos serviços;
- b) Quando são prestados ou destinados a um bem imóvel e têm por objeto a alteração jurídica ou material desse bem.

O n.º 1 do artigo 31.º-A abrange, em especial, o seguinte:

- a) A elaboração de plantas de um edifício ou de partes de um edifício destinadas a um determinado terreno, independentemente de o edifício estar ou não construído;
- b) A prestação de serviços de fiscalização no local ou de serviços de segurança;
- c) A construção de um edifício num terreno, bem como as obras de construção e demolição efetuadas num edifício ou em partes de um edifício;
- d) A construção de estruturas permanentes num terreno, bem como as obras de construção e demolição efetuadas em estruturas permanentes, como condutas de gás, de água, de esgotos e afins;
- e) Os trabalhos efetuados em terrenos, incluindo serviços agrícolas tais como a mobilização dos solos, a sementeira, a rega e a fertilização;
- f) O estudo e avaliação do risco e da integridade dos bens imóveis;
- g) A avaliação dos bens imóveis, incluindo quando tal serviço for necessário para efeitos de seguros, para determinar o valor de um bem utilizado como garantia de um empréstimo ou para avaliar os riscos e danos no âmbito de litígios;
- h) A locação ou o arrendamento de bens imóveis, com exceção dos abrangidos pela alínea c) do n.º 3, incluindo a armazenagem de bens numa parte específica do bem afeta ao uso exclusivo do destinatário;
- i) A prestação de serviços de alojamento no setor hoteleiro ou em setores com funções similares, como os campos de férias ou os terrenos destinados a campismo, incluindo o direito a permanecer num lugar específico resultante da conversão de direitos de utilização periódica e direitos afins;
- j) A atribuição e a transmissão de direitos, com exceção dos abrangidos pelas alíneas h) e i), para a utilização da totalidade ou de partes de um bem imóvel, incluindo a licença para utilizar parte de um bem, como a concessão de direitos de pesca e de caça ou o acesso a salas de espera nos aeroportos, ou ainda a utilização de uma infraestrutura pela qual são cobradas portagens, por exemplo, pontes e túneis;
- k) A manutenção, renovação e reparação de um edifício ou de partes de um edifício, incluindo trabalhos como limpeza, revestimento de pavimentos e paredes com ladrilhos, aplicação de papel em paredes e assentamento de soalhos;

- l) A manutenção, renovação e reparação de estruturas permanentes, como condutas de gás, de água, de esgotos e afins;
- m) A instalação ou montagem de máquinas ou equipamentos que, após a instalação ou montagem, possam ser considerados bens imóveis;
- n) A manutenção e reparação, inspeção e fiscalização de máquinas ou equipamentos no caso de estes poderem ser considerados bens imóveis;
- o) A gestão de bens imóveis, com exceção da gestão de carteiras de investimentos imobiliários abrangida pelo n.º 3, alínea g), que consista na exploração de bens imobiliários de natureza comercial, industrial ou residencial pelo proprietário dos bens ou em seu nome;
- p) A intermediação na venda ou na locação ou arrendamento de bens imóveis e na constituição ou transferência de determinados direitos ou direitos reais sobre bens imóveis (equiparados ou não a bens corpóreos), com exceção da intermediação abrangida pelo n.º 3, alínea d);
- q) Os serviços jurídicos relacionados com a transferência de um título de propriedade imobiliária, o estabelecimento ou transferência de determinados direitos ou direitos reais sobre bens imóveis (equiparados ou não a bens corpóreos), como atividades notariais, ou a elaboração de contratos de compra e venda de bens imóveis, ainda que a operação subjacente que resulta na alteração jurídica da propriedade não se venha a verificar.

O n.º 1 do artigo 31.º-A não abrange o seguinte:

- a) A elaboração de plantas de um edifício ou de partes de um edifício desde que não sejam destinadas a um determinado terreno;
- b) A armazenagem de bens num bem imóvel, se nenhuma parte específica desse imóvel for destinada ao uso exclusivo do destinatário;
- c) A prestação de serviços publicitários, mesmo que envolva a utilização de bens imóveis;
- d) A intermediação nas prestações de serviços de alojamento no setor hoteleiro ou em setores com funções similares, como os campos de férias ou os terrenos destinados a campismo, se o intermediário agir em nome e por conta de outra pessoa;
- e) A colocação à disposição de um *stand* numa feira ou local de exposição, em conjunto com outros serviços afins destinados a permitir a exposição dos produtos, como a conceção do *stand*, o transporte e a armazenagem dos produtos, o fornecimento de máquinas, a instalação de cabos, os seguros e os serviços publicitários;
- f) A instalação ou montagem, manutenção e reparação, inspeção e fiscalização de máquinas ou equipamento que não façam, ou não venham a fazer, parte dos bens imóveis;
- g) A gestão de carteiras de investimentos imobiliários;

- h) Os serviços jurídicos, com exceção dos abrangidos pelo n.º 2, alínea q), relacionados com contratos, designadamente aconselhamento sobre os termos de um contrato de transferência de bens imóveis, sobre a execução de um contrato dessa natureza ou a comprovação da sua existência, se esses serviços não estiverem especificamente relacionados com a transferência de um título de propriedade imobiliária.

3. Colocação de equipamento à disposição de um destinatário tendo em vista a realização de obras em bens imóveis

Nos termos do artigo 31.º-B do Regulamento de Execução em referência, quando um equipamento for colocado à disposição de um destinatário tendo em vista a realização de obras em bens imóveis, essa operação só é considerada uma prestação de serviços relacionada com bens imóveis se o prestador assumir a responsabilidade pela execução das obras.

Se for colocado à disposição do destinatário, juntamente com o equipamento, pessoal suficiente para o manobrar tendo em vista a realização das obras, presume-se que o prestador assumiu a responsabilidade pela sua execução. A presunção de que o prestador é responsável pela execução das obras pode ser ilidida por qualquer meio de facto ou de direito pertinente.

Com os melhores cumprimentos,

O Subdiretor-Geral