

Emissão de faturas nas transmissões de bens imóveis

Era entendimento geral que a venda de imóveis estava dispensada da emissão de fatura quando efetuada através de escritura.

Recentemente foi divulgado o novo entendimento da Autoridade Tributária relativo à emissão de fatura nas transmissões de bens imóveis.

De acordo com o teor da Informação Vinculativa referente ao Processo nº 16416, existe obrigatoriedade de **emissão de fatura** por cada transmissão de imóveis, incluindo os adiantamentos recebidos, ainda que o transmitente dos bens seja uma entidade que pratica exclusivamente operações isentas de IVA sem direito a dedução do IVA suportado a montante.

Ficam excecionadas desta obrigação:

- As pessoas coletivas de direito público, os organismos sem finalidade lucrativa e as instituições particulares de solidariedade social que pratiquem exclusivamente operações isentas de IVA e que tenham obtido, para efeitos de IRC, no período de tributação anterior, um montante anual líquido de rendimentos inferior a 200 000 euros.
- As operações em que tenha sido exercida a opção de renúncia à isenção de IVA, prevista no Artigo 12º do Código do IVA e regulamentada através do Regime de Renúncia à isenção de IVA nas operações relativas a bens imóveis, publicado em anexo ao Decreto-Lei nº 21/2007, de 29 de janeiro, desde que a escritura contenha todos os elementos exigidos pelo artigo 36º do Código do IVA, com exceção da numeração.

As faturas devem ser processadas exclusivamente por programa certificado pela Autoridade Tributária nos casos em que o transmitente do imóvel seja obrigado a dispor de contabilidade organizada ou por ela tenha optado.

Face a esta nova posição da Autoridade Tributária, recomendamos que passem a ser emitidas as faturas relativas a cada transmissão de bens imóveis ou frações autónomas destes, e respetivos adiantamentos, sempre que não se possam aplicar as exceções acima referidas

Invoicing issuing in the transmission of real estate

It was generally understood that the sale of real estate was exempted from issuing an invoice when made through a deed.

Recently, has been released a new understanding of the Portuguese Tax Authority regarding the issuance of invoices on the transmission of real estate.

According to the content of the Binding Information related to Process No. 16416, there is the obligation of **issuing an invoice** for each transmission of real estate, inclusive for the advanced payments received, even though the transferor of the properties is a taxpayer who engages solely in exempt transactions which do not afford a right to make deductions.

Shall be exempt from this obligation:

- Legal persons governed by public law, non-profit bodies and private social solidarity institutions that exclusively carry out VAT-free transactions and who have obtained, for the purposes of Corporate Income Tax, in the previous tax period, an annual gross income lower than 200,000 euros.
- Transactions in which has been exercised the option to waive of the VAT exemption provided in Article 12 of the VAT Code, regulated through the Regime of Waiving the VAT Exemption on Real Estate Transactions, published as an annex to the Decree-Law No. 21/2007, of January 29, provided that the deed contains all the elements required by article 36 of the VAT Code, with the exception of numbering.

Invoices must be processed exclusively by a program previously certified by the Portuguese Tax Authority in cases where the transferor of the property is required to have organized accounting or has chosen to have it.

In view of this new position of the Portuguese Tax Authority, we recommend the issuing of invoices for each transmission of real estate or autonomous fractions thereof, and respective advances, whenever the above-mentioned exceptions cannot be applied.