



## CASAS MÓVEIS E MODULARES

### IVA OU IMT

A aquisição de casas móveis e modulares tem vindo a conquistar mercado em território nacional nos últimos tempos, o que se deve não só aos reduzidos custos de aquisição, mas também ao facto de serem equipamentos de instalação e montagem rápida quando comparados com a construção de alvenaria.

#### ENQUADRAMENTO

No atual contexto de conquista de quota de mercado, têm vindo a ser suscitadas várias dúvidas sobre o enquadramento tributário em sede de IVA e IMT da aquisição das referidas

casas móveis e modulares.

A título preliminar, cumpre desde já ter presente o preceituado no artigo 9.º, n.º 30 do Código do IVA, o qual vem determinar que, estão isentas de imposto – IVA – as operações sujeitas a imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.

Desta forma, a primeira conclusão a retirar, e que nos parece óbvia, é a de que sobre a venda de uma casa móvel ou modular não poderá incidir simultaneamente IVA e IMT.

## O IVA

Tendo por base o facto de se encontrar prevista no código do IVA, uma norma de Isenção para os casos em que as vendas de bens estão sujeitos ao IMT, leva-nos a concluir que, à partida, a venda de casas móveis ou modulares estão sempre sujeitas ao IVA, sendo-lhes aplicável uma norma de isenção deste imposto, nos casos em que sobre a referida venda incida o IMT.

Sobre a incidência do IVA na aquisição de casas móveis e modulares, a Administração Tributária veio recentemente pronunciar-se no âmbito de uma informação vinculativa n.º 24957, de 23 de novembro de 2023, apresentada por um contribuinte que tem como atividade a importação de casas móveis e modulares com destino ao mercado nacional. Na análise ao pedido aprestado pelo contribuinte, entendeu a Administração Tributária que, *“(…) no que concerne às casas móveis, será a operação classificada como transmissão de bens, de acordo com o artigo 3.º do código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA) e sujeita à taxa normal de IVA, atualmente em vigor de 23%, de acordo com a alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do referido código.”*

Acrescenta ainda a Administração Tributária a este respeito que, *“(…) no que alude às casas modulares, categorizando-se a operação como prestação de serviços de construção civil, será igualmente sujeita à taxa normal de IVA, atualmente em vigor de 23%, de acordo com a alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.”*

Neste contexto, parece-nos legítimo que se retire a seguinte conclusão: em regra, quando a casa móvel ou modular é adquirida a um sujeito passivo de IVA, qualificado como tal nos termos do código do IVA, para ser instalada/montada no prédio do adquirente, tem que ser liquidado IVA à taxa geral de imposto, na aquisição da casa ou na prestação de serviços relativa à mesma.

## O IMT

No que respeita à base de incidência objetiva e territorial de IMT, é determinado nos termos do código do IMT que, o referido imposto incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre imóveis situados no território nacional.

Sobre o conceito de imóveis para efeitos de incidência do IMT, é entendido como prédio, *“... toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.”* (Cfr. Artigo 2.º, n.º 1 do CIMI).

Integra ainda o conceito de prédio para efeitos de IMI e IMT *“os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afetos a fins não transitórios.”* (Cfr. Artigo 2.º, n.º 2 do CIMI).

Sobre o carácter de permanência acima referido, veja-se ainda o artigo 2.º, n.º 3 do CIMI o qual refere que, *“Presume-se o carácter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano.”*

Neste ponto, para efeitos de incidência de IMT, parece-nos que, mesmo as casas móveis ou casas modulares podem ser qualificadas como

prédios para efeitos de incidência de IMT, o que acontece nos casos em que se encontrem instaladas por um período superior a um ano num determinado prédio (fração do território).

Concluimos assim que, nos casos em que o proprietário da casa móvel ou modular proceda à alienação da mesma, enquanto parte integrante do prédio no qual esta se encontra instalada, a alienação estará sujeita a IMT, sendo nestes casos aplicáveis a isenção de IVA prevista nos termos do referido artigo 9.º, n.º 30 do Código do IVA.

*Nuno Filipe Henriques*  
*Nuno.fh@caldeirapires.pt*