

“Pack” imobiliário: Recentes atualizações na jurisprudência do TJUE no âmbito dos negócios imobiliários

Os últimos meses, e em especial o mês de fevereiro, foram profícuos para o Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) em matéria de decisões sobre imobiliário e habitação. Ainda que a União Europeia não disponha de competências em matéria de direitos reais, como é o caso do direito de propriedade, o mercado interno e a proteção do consumidor acabam por trazer, muitas vezes, os negócios deste ramo ao Tribunal do Luxemburgo, como ocorreu recentemente em três casos. Nos processos C-594/23, C-674/23 e C-85/24 o Tribunal pronunciou-se, respetivamente, sobre o IVA dos terrenos para construção, os limites às comissões dos mediadores imobiliários e sobre as informações apresentadas no âmbito do crédito à habitação. Para poder prestar um esclarecimento mais completo aos seus clientes, a FALM optou por abordar não só os dois novos Acórdãos proferidos no mês de fevereiro de 2025 sobre a matéria, mas também o Acórdão do Processo C-594/23, de novembro de 2024.

Processo C-594/23: IVA dos terrenos para construção

No Acórdão “Lomoco Development ApS”, datado de novembro de 2024, o Tribunal de Justiça pronunciou-se quanto sobre a interpretação dos conceitos de “edifício” e de “terreno para construção”, para efeitos de aplicação da Diretiva do IVA.

O caso emergiu de uma questão prejudicial, colocada por um tribunal dinamarquês (Tribunal de Recurso da Região Oeste da Dinamarca) ao TJUE, em que se questionou se um terreno que continha, meramente, as fundações para os edifícios a serem construídos era, um “terreno para construção”, um “edifício” ou “parte de edifício”, para efeitos da isenção do IVA, prevista na legislação dinamarquesa de transposição da Diretiva.

Considerando que a Diretiva do IVA atribui importância à atividade económica desempenhada por um privado para efeitos de atribuição da categoria de “sujeito passivo” na aceção do IVA, o Tribunal lembrou que, no tocante ao imobiliário, a legislação europeia qualifica como sujeitos passivos qualquer pessoa que realize, a título ocasional, a entrega de um edifício ou de parte de um edifício e do terre-



SÉRGIO LUZ
Advogado Estagiário

FALM

no da sua implantação, efetuada antes da primeira ocupação, ou da entrega de um terreno para construção, ainda que os Estados Membros tenham liberdade para fixar outros critérios para atribuição da categoria de “sujeito passivo” na compra e venda de imóveis.

O TJUE decidiu que, para efeitos de tributação, um edifício é “qualquer construção incorporada no solo” e que, “um terreno que inclui uma construção que deve ser qualificada de «edifício»” não pode ser classificado como terreno para construção, referindo que era importante esclarecer se as fundações instaladas no terreno constituíam um edifício ou partes de um edifício, caso em que não poderia ser considerado como terreno para construção. Vale recordar que o promotor imobiliário, no caso, defendia a atribuição do estatuto de “edifício” ou “parte de edifício” para efeitos de não tributação.

O Acórdão determina, assim, que intervenções, nomeadamente fundações, destinadas a realizar a ligação às redes de eletricidade, de gás ou de água, não podem ter como consequência a alteração da sua qualificação jurídica para «edifício», na aceção da Diretiva do IVA.

O juiz europeu analisou ainda o conceito de “primeira ocupação”. A “primeira ocupação” de um edifício deve ser entendida como correspondendo à primeira utilização do imóvel pelo seu proprietário ou locatário. Os documentos preparatórios da Diretiva do IVA, segundo o Acórdão, indicam que este critério específico foi incluído de forma a determinar o momento em que o produto deixa o processo de produção e entra no setor do consumo, relevante para efeitos de aplicação do IVA.

Face ao exposto, considerando a insuficiência de obras a alterar a qualificação jurídica do terreno, a “utilização efetiva do bem imobiliário” no momento da entrega, bem como a insusceptibilidade de as fundações serem “ocupadas”, o Tribunal determinou que **uma operação de entrega de um terreno que apenas era composto, à data dessa entrega, por fundações para construções residenciais, constitui uma entrega de um «terreno para construção», na aceção do artigo 12.º da Diretiva do IVA.**

FALM

Processo C-674/23 – Limites às Comissões dos mediadores imobiliários

No primeiro dos dois Acórdãos sobre negócios imobiliários, proferidos no dia 27 de fevereiro de 2025, o Tribunal, no caso “*AEON NEPREMIČNINE, d.o.o.*” foi chamado a pronunciar-se sobre a validade de uma legislação nacional que prevê a imposição de um limite máximo à comissão aplicada pelos serviços de mediação imobiliária, através de uma questão prejudicial colocada pelo Tribunal Constitucional Esloveno.

Uma vez que a legislação eslovena prevê um limite máximo à comissão aplicada pelos serviços de mediação imobiliária relativos à compra ou à venda em 4 % do preço contratual, o Tribunal Constitucional foi chamado a pronunciar-se sobre a constitucionalidade da norma. No entanto, uma vez que o tribunal nacional considerou que estava em causa a liberdade de empresa, o direito à habitação e a defesa dos consumidores, ou seja, direitos previstos na Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia, o juiz esloveno decidiu questionar o Tribunal do Luxemburgo sobre a compatibilidade destas disposições nacionais com o Direito da União Europeia. Além das limitações no campo da compra e venda, o TJUE também foi chamado a pronunciar-se sobre a compatibilidade com o direito europeu dos máximos de comissões em matéria de arrendamento a pessoas singulares.

O Tribunal de Justiça, reconhecendo o carácter não-discriminatório da medida, bem como as “razões imperiosas de interesse geral” que justificavam a medida, designadamente a promoção de uma habitação a preços moderados e a proteção dos consumidores, decidiu que **esta limitação às comissões dos mediadores imobiliários, no caso de compra e venda ou arrendamento, não era desconforme à legislação europeia**, desde que a medida não fosse além do necessário para alcançar os objetivos que prossegue, uma vez que a liberdade de empresa não é um direito absoluto.

Processo C-85/24 – Dever de informação nos créditos à habitação

Noutro Acórdão de 27 de fevereiro de 2025, no caso “*Verein für Konsumenteninformation v BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG*”, o TJUE pronunciou-se, também após ser suscitada uma questão prejudicial acerca da informação que deve ser prestada aquando da celebração de contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação.

FALM

Na origem do processo esteve uma empresa austríaca que disponibiliza contratos de “crédito à habitação” com taxa variável, taxa de juro fixa, e contratos de crédito que alternam períodos com taxa de juro variável e períodos com taxa de juro fixa. Uma vez que nos seus folhetos informativos apenas constava o exemplo de um dos três tipos de créditos, a *Associação para Informação do Consumidor Austríaca* intentou uma ação contra a empresa, que subiu ao Supremo Tribunal Austríaco.

O caso chegou ao TJUE, uma vez que se inseria no objeto da Diretiva 2014/17, que visa regular estes tipos de contrato, bem como o dever de informação e as “informações enganosas”.

O Acórdão, desde logo, refere que resulta de uma interpretação literal dos artigos da Diretiva que apenas seria expectável um exemplo, desde que exemplificativo, do “montante total do crédito, do custo total do crédito para o consumidor, do montante total imputado ao consumidor e da TAEG”.

Considerando que a legislação europeia obriga a um sistema de informação a dois níveis e que estes exemplos constantes de folhetos informativos se situavam no âmbito do primeiro nível, ou seja, das “informações gerais”, o Tribunal considerou que **o dever de informação exigido pela Diretiva tinha sido cumprido e que não privava o consumidor do crédito à habitação de uma “informação substancial”**.

A jurisprudência em causa poderá, no entanto, vir a revelar-se problemática, uma vez que também recentemente, num Acórdão de 13 de fevereiro de 2025 (C-472/23, *Lexitor*), o Tribunal decidiu que em caso de incumprimento do dever de informação que afete a capacidade do consumidor de apreciar o alcance do seu compromisso em matéria de crédito ao consumidor, **o banco pode ser privado do seu direito aos juros e encargos**. Assim, ainda que o Tribunal tenha densificado o alcance do dever de informação exigido nestes contratos, uma entidade que ofereça estes serviços poderá (levando em consideração o Acórdão de dia 13 de fevereiro) ver-se privada do seu direito aos juros, se não fornecer um exemplo que, à luz da jurisprudência europeia, informe, suficientemente, o consumidor acerca do montante total do crédito, do custo total do crédito para o consumidor, do montante total imputado ao consumidor e da TAEG.