

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 18º
Verba 2.21 – Lista I

Assunto: Recuperação e alteração de imóvel localizado em centro histórico

Processo: T120 2007131 – despacho do Director-Geral dos Impostos, em 23-11-2007

Conteúdo: 1. A exponente vem, em síntese, expor o seguinte:

-Adquiriu um imóvel habitacional cuja implantação localiza o terreno dentro do Centro Histórico da cidade de X, em Zona Urbana a Preservar.

-Pretende proceder a alterações e ampliações mas são efectuadas em simultâneo obras de recuperação e de restauro de parte do conjunto edificado mantendo-se a função residencial.

-Pretende ainda que o imóvel tenha uma afectação habitacional, concretizada na construção de dezasseis fogos (...) encontrando-se neste momento já demolidas algumas partes do referido, através de empreitadas efectuadas por terceiros durante o ano de 2006.

-Os serviços que a ora requerente visa prestar consubstanciam uma empreitada de reabilitação urbana a realizar dentro das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

-Considera que os serviços que se propõe realizar no Imóvel Habitacional que adquiriu, e independentemente da sua natureza jurídica, têm perfeito enquadramento na verba 2.21 da Lista I anexa ao Código do IVA devendo, consequentemente, ser tributados em IVA à taxa de 5%.

2. De acordo com o disposto na verba 2.21 da Lista I anexa ao CIVA (com a redacção que lhe foi conferida pelo artº 61º da Lei n.º 53-A/2006, de 29 de Dezembro - Orçamento do Estado para 2007), beneficiam da aplicação da taxa reduzida de liquidação em IVA, as "Empreitadas de construção, beneficiação ou conservação de imóveis realizadas no âmbito do Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), do Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), do Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH) e do Programa SOLRH, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de Janeiro, bem como as **empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, nas unidades de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e dentro das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística**, e as realizadas ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo Instituto Nacional de Habitação".

3. Deste modo, se a *empreitada de reabilitação* referenciada pela exponente se enquadrar em qualquer dos regimes/programas previstos na referida verba 2.21 poderá beneficiar da aplicação da taxa reduzida de liquidação em IVA em consonância com o disposto na alínea a) do n.º 1 do art. 18º do CIVA.

4.No âmbito da reabilitação urbana regimentada pelo Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, convirá esclarecer o seguinte:

a) Se a obra em causa se enquadrar, efectivamente, no *conceito de reabilitação urbana* constante do art. 1º do supracitado Decreto-Lei n.º 104/2004 e constituir objecto de uma **empreitada inserida numa unidade de intervenção de uma sociedade de reabilitação urbana** (respeitante à respectiva *zona de intervenção* — com vista à *reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística*), cumpridos que sejam os inerentes preceitos constantes do referido Decreto-Lei - entre outros, os previstos no art. 14º (*definição das unidades de intervenção*) e no art. 15º (*documento estratégico*) - poderá ser aplicada, aos respectivos trabalhos a taxa reduzida de IVA, ao abrigo da mencionada verba 2.21 conjugada com a alínea a) do n.º 1 do art. 18º do CIVA.

b) Deverá sublinhar-se que a *definição dos edifícios a reabilitar e a extensão das intervenções neles previstas* constam do mencionado *documento estratégico* - de acordo com o previsto na alínea a) do n.º 2 do art. 15º do supra referido Decreto-Lei n.º 104/2004 -competindo, aliás, à SRU elaborar tal documento nos termos do n.º 1 do mesmo art. 15º.

c) Consequentemente, as operações questionadas, respeitantes a um "*imóvel habitacional*", e que, segundo a exponente, "*consustanciam uma empreitada de reabilitação urbana a realizar dentro das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística*", apenas poderão beneficiar da aplicação da taxa reduzida de IVA no âmbito das empreitadas de reabilitação urbana regimentada pelo Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, previstas na verba 2.21 da Lista I anexa ao CIVA, se o mencionado imóvel constar do supra referido *documento estratégico*, elaborado *para a unidade em questão* pela competente SRU (art. 15º do mesmo Decreto-Lei), **como imóvel a reabilitar** ao abrigo do citado diploma legal.

5. Caso os trabalhos inerentes à empreitada em causa sejam efectuados em imóvel a **reabilitar** de acordo com o preceituado no regime consubstanciado no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, nos termos explicitados nas alíneas b) e c) do ponto 4, supra, ou, eventualmente, abrangido por qualquer dos restantes regimes/programas previstos na mencionada verba 2.21, poderá ser aplicada a taxa reduzida de liquidação em IVA ao abrigo da mesma verba conjugada com a alínea a) do n.º 1 do art. 18º do CIVA.

6. Em situação diversa, deverá ser aplicada a taxa normal de liquidação em IVA de acordo com o disposto na alínea c) do n.º 1 do art. 18º do CIVA.