

Ofício Circulado N.º: 25003, de 2023-10-30

Entrada Geral:

N.º Identificação Fiscal (NIF):

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 – VERBAS 2.18 E 2.23 DA LISTA I ANEXA AO CÓDIGO DO IVA

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, publicada no Diário da República, 1.ª Série, n.º 194, aprova várias medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento, com o objetivo de garantir mais habitação.

Entre estas, procede à alteração das verbas 2.18 e 2.23, ambas da Lista I anexa ao Código do IVA.

Considerando que a Lista I anexa ao Código do IVA elenca os bens e serviços sujeitos à aplicação da taxa reduzida, tendo em vista a clarificação das alterações introduzidas, procede-se à divulgação das presentes instruções:

### **VERBA 2.18 DA LISTA I ANEXA AO CÓDIGO DO IVA**

A verba 2.18 da lista I anexa ao Código do IVA passa a ter a seguinte redação:

*“2.18 – As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU, IP, ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pela IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ou pela Direção Regional da Habitação dos Açores, respetivamente.”*

O âmbito de aplicação da verba é alargado às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitação para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação.

A sua aplicação fica condicionada às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que estejam certificadas:

- pelo IHRU, IP, se promovidas no continente;

- pela IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, se promovidas na Região Autónoma da Madeira; ou
- pela Direção Regional da Habitação dos Açores, quando promovidas na Região Autónoma do Açores,

de que estão afetas a um dos fins mencionados na verba e representam:

- pelo menos 700/1000 do prédio em propriedade horizontal;
- a totalidade do prédio em propriedade total; ou
- a fração autónoma.

### **VERBA 2.23 DA LISTA I ANEXA AO CÓDIGO DO IVA**

A verba 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA passa a ter a seguinte redação:

*“2.23 – As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.”*

A verba passa a abranger apenas:

- as empreitadas de reabilitação de edifícios;
- as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública,

quando, em qualquer dos casos, digam respeito a imóveis localizados em área de reabilitação urbana, delimitada nos termos legais, ou integrem operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

A redação atual diverge da anterior na medida em que as operações agora abrangidas deixam de estar sujeitas à existência de uma “operação de reabilitação urbana” aprovada nos termos do Decreto-Lei n.º 307/99, de 23 de outubro (aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana).

### **REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS**

Entende-se por «reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais,

determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (de acordo com a definição prevista na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/99, de 23 de outubro).

Neste sentido, estão excluídas as empreitadas que consistam em operações de construção de edifícios novos.

#### EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA DE NATUREZA PÚBLICA

Deixam de estar contempladas pela verba as empreitadas de reabilitação urbana em espaços públicos, com exceção das empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública.

Entende-se por «equipamentos de utilização coletiva» as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil (Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio).

Têm natureza pública os equipamentos de utilização coletiva cujas operações são fornecidas, direta ou indiretamente (através de concessão ou outra forma prevista na lei), por entidades públicas.

#### NORMA TRANSITÓRIA

O n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, determina que a redação agora conferida à verba 2.23 não é aplicável aos seguintes casos:

*“a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei;*

*b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.”*

Tal significa que, não se aplicando a alteração estipulada pela referida Lei aos casos aqui descritos, será de aplicar a esses mesmos casos a redação que estava anteriormente em vigor.

Deste modo, “as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais (...)” cuja realização, total ou parcial, ocorra a partir da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na sequência de pedido de licenciamento, de comunicação prévia ou de pedido de informação prévia nos termos previstos na norma transitória, podem, ainda, beneficiar da aplicação da taxa reduzida.

Como se verificava no período de vigência da redação anterior da verba 2.23, nas operações abrangidas pela norma transitória, os sujeitos passivos responsáveis pela liquidação do imposto à taxa reduzida devem estar aptos a provar que o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais e que a empreitada nele realizada está conforme a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana contidos em operação de reabilitação urbana aprovada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

### **ENTRADA EM VIGOR**

A redação das verbas 2.18 e 2.23, introduzida pelo artigo 26.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, é aplicável a partir de 7 de outubro, inclusive.

As operações abrangidas pela anterior redação da verba 2.23, que não mereçam enquadramento na atual redação, nem estejam abrangidas pela norma transitória prevista no n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, e cuja exigibilidade, nos termos dos artigos 7.º e 8.º do Código do IVA, ocorra a partir desta data, estão sujeitas à aplicação da taxa normal do imposto.

Com os melhores cumprimentos.

O Subdiretor-Geral