AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do IVA - Lista I

Artigo/Verba: Verba 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.

Assunto: Taxas - Reabilitação de edifício em área de reabilitação urbana - Verba 2.23, da lista I anexa ao Código do IVA.

Processo: 30824, com despacho de 2026-09-30, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - Factos apresentados e enquadramento do sujeito passivo

1.A Requerente vem, ao abrigo do disposto no artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT) e no artigo 57.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT), apresentar pedido de informação vinculativa, tendo por objeto o enquadramento, em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), da reabilitação de um edifício. Pretende, ver confirmada a aplicabilidade da taxa reduzida de 6% por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA (CIVA), nos termos do artigo 18.º, n.º 1, alínea a), do referido diploma.
2.Após consulta efetuada ao Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes da Autoridade Tributária e Aduaneira (adiante designada de "AT"), constata-se que a Requerente se encontra registada, para o exercício da atividade principal de "INSTALAÇÃO DE CLIMATIZAÇÃO" - CAE 43222 e atividades secundárias de "CONSTRUÇÃO DE EDIFICIOS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS", CAE41000; "INSTALAÇÃO DE CANALIZAÇÕES", CAE 43221 e INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, CAE 43210, tendo enquadramento, para efeitos do IVA, no regime normal mensal por opção, com direito à dedução.
3.No âmbito da sua atividade, a Requerente vai efetuar obras de reabilitação num edifício sito na (...), n.º X, freguesia de (...).
4.A requerente detalha que relativamente a esta empreitada, foi efetuado pedido de licenciamento pelo dono da obra - (...), tendo sido celebrado o contrato de empreitada, entre a requerente e a dona da obra, que tem como âmbito a reabilitação do edifício em causa.
Não resultando claro, nem do pedido, nem dos elementos apresentados, se o pedido de licenciamento constitui iniciativa procedimental para os efeitos previstos no regime transitório inscrito no n.º 10 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023 de 6 de setembro, pelo que, a presente informação será prestada no pressuposto de que tal se verifica.
5.A requerente acrescenta que as obras têm como objetivo a alteração de edificação para a habitação multifamiliar e comércio (anexo II).
6.É indicado ainda pela requerente, que foi emitido pelo Departamento de Sustentabilidade Territorial da Câmara Municipal da (...), certidão onde consta que o prédio se encontra inserido na área de reabilitação urbana (ARU), e respetiva operação de reabilitação urbana (ORU), (anexo III).
7.É ainda referido que a licença de construção foi emitida pela Câmara Municipal (...), (anexo IV).
8.Assim, vem a requerente questionar se, com tais evidências, estão reunidas as condições, para a aplicação do IVA à taxa reduzida de 6% enquadrado na verba 2.23

do CIVA.

II - Enquadramento da atividade apresentada face ao Código do IVA

9.Não tendo sido juntos quaisquer contratos ou elementos para além dos referidos acima o entendimento veiculado na presente Informação Vinculativa assenta exclusivamente na descrição efetuada no Pedido, pelo que qualquer alteração ao descrito poderá implicar que o entendimento ora propugnado não seja aplicável.
10.Resulta do artigo 1.º, n.º 1, alínea a) do Código do IVA (CIVA) que estão sujeitas a imposto as prestações de serviços efetuadas em território nacional, a título oneroso, por um sujeito passivo agindo como tal, considerando-se como prestações de serviços as operações efetuadas a título oneroso que não constituem transmissões, aquisições intracomunitárias e importações de bens (artigo 4.º, n.º 1).
11.Assim, as prestações de serviços são tributadas à taxa normal, exceto se forem suscetíveis de enquadramento em qualquer uma das verbas das Listas I (taxa reduzida) e II (taxa intermédia), conforme decorre da alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.
12.Na sua redação atual, dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro [2], a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA determina a aplicação da taxa reduzida a «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.»
13.Como se pode constatar, a mencionada verba exige, que a operação se consubstancie, numa empreitada de reabilitação de edifícios, ou numa empreitada de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza publica realizadas em imóveis localizados em área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais.
14.Nos termos do n.º 2, art.º 11.º da Lei Geral Tributária, "Sempre que nas normas fiscais, se empreguem termos próprios de outros ramos de direito, devem os mesmos ser interpretados no mesmo sentido daqueles que aí têm salvo se outro decorrer diretamente da Lei". Portanto, e na falta de um conceito de empreitada para efeitos da aplicação da verba 2.23 da lista I anexa ao CIVA, devemos socorrermo-nos do conceito de empreitada previsto no artigo 1207.º do Código Civil, isto é: "o contrato em que uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço. Para que haja um contrato de empreitada é essencial, portanto, que o mesmo tenha por objeto a realização de uma obra, feita segundo determinadas condições, por um preço previamente estipulado, um trabalho ajustado globalmente e não consoante o trabalho diário.
15.Sendo o contrato de empreitada a única modalidade contratual prevista na referida verba, a aquisição de materiais para a aplicação na obra por parte do empreiteiro ou quaisquer custos relativos a projetos, honorários, fiscalização ou outros, não expressamente previstos no respetivo contrato de empreitada, devem ser tributados à taxa normal.
16.Outra das condições para a aplicação da verba é que estas empreitadas se situem em Áreas de Reabilitação Urbana, legalmente delimitadas. Assim, de acordo com o disposto no artigo 2.º, alínea b) do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o "Regime jurídico da reabilitação urbana", dedicado às definições, entende-se por área de reabilitação urbana "a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de

uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana".
17.E, de acordo com a alínea i) do mesmo artigo do "Regime jurídico da reabilitação urbana", a reabilitação de edifícios é tida como "a forma de intervenção destinada a conferir determinadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas".
18.Neste sentido, estão excluídas as empreitadas que consistam em operações de construção de edifícios novos, ou a reconstrução, aplicando-se apenas à reabilitação de edifícios existentes, dentro dos parâmetros referidos no ponto anterior.
19.Tendo presente estes conceitos, a redação atual da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, diverge da anterior na medida em que as operações agora abrangidas deixam de estar sujeitas à existência de uma "Operação de reabilitação urbana" aprovada pelo referido Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (Regime jurídico da reabilitação urbana).
20.Do exposto resulta que para beneficiar da aplicação da taxa reduzida de imposto a empreitada de reabilitação de edifício tem que incidir em imóvel localizado numa área de reabilitação urbana e as operações sobre ele efetuadas têm que se integrar no conceito de reabilitação de edifícios.
21.No presente pedido a Requerente, pretende confirmação de que a empreitada indicada, compreendendo empreitada de reabilitação de um edifício localizado numa ARU reúne as condições para a aplicação da taxa reduzida de 6%, enquadrado na verba 2.23 do CIVA.
22.Para o efeito, juntou ao pedido cópia do comprovativo do pedido de licenciamento da operação urbanística identificada na Rua (...); declaração da Ordem dos Engenheiros a indicar que a Engenheira responsável pela obra está em efetividade dos seus direitos (Anexo II); certidão emitida pela C. M. (...), pelo Departamento de Sustentabilidade Territorial a certificar que o prédio objeto do pedido de certidão localizado na morada acima referida, descrito na (...) Conservatória do Registo Predial (...), inscrito na matriz predial urbana com o artigo (...), se encontra inserido na ARU de expansão da cidade e respetiva ORU simples, aprovada na reunião Ordinária da Assembleia Municipal (...). De notar que, não foi disponibilizado a esta Direção de serviços qualquer contrato de empreitada entre o requerente e o dono da obra.
23.Considerando o referido no ponto anterior bem como a descrição feita pela Requerente é possível concluir: A C.M. (...) certifica que o imóvel está localizado numa ARU, delimitada nos termos legais. Contudo, não é possível concluir que os trabalhos a efetuar vão conferir as adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva ou concedem 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.
24.A este propósito, refira-se, que não compete à AT reconhecer que determinada operação se materializa numa operação de reabilitação de edifícios, nem, por maioria de razão, se as obras nela incluídas se destinam a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva ou concedem 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.
25.Essa atribuição face ao previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, é do Município territorialmente competente.
26.Refira-se ainda, que os sujeitos passivos responsáveis pela liquidação do imposto

devem estar aptos a demonstrar que a operação reúne os requisitos para beneficiar da redução de taxa, no caso, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.
27.Assim, no presente caso, as operações enunciadas pela Requerente, apenas beneficiam da taxa reduzida de imposto, prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, se configurarem, obras de reabilitação de edifícios, face ao conceito previsto na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, o que cabe à requerente comprovar.
28.Acresce que a presenta informação é prestada no pressuposto de que o licenciamento em causa, tendo sido emitido em data posterior à entrada em vigor da Lei n.º 36/2023, já referida, não foi submetido ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor naquela data.