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: Verba 2.23 - Empreitada de reabilitação de edifício - Aplicação da anterior redação

Processo: 30864, com despacho de 2026-10-30, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I- O PEDIDO

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 verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA (CIVA), que possibilita a aplicabilidade da taxa reduzida de 6%, prevista nos termos do artigo 18.º, n.º 1, alínea a), do referido diploma.

2. No pedido apresentado, a Requerente refere que, no âmbito da sua atividade, "(...) assinou, em 30.03.2026, um contrato de empreitada pelo valor de 1.185.350,00 € (um milhão cento e oitenta e cinco mil trezentos e cinquenta euros), acrescido do I.V.A à taxa legal aplicável em vigor, com (...), doravante designados por donos da obra.". Acrescenta que o imóvel em causa existe atualmente como "esqueleto da estrutura", tendo sido celebrado o contrato de empreitada para a construção e acabamento de um edifício multifamiliar.

3. A construção do edifício resultou de um processo de licenciamento de obras particulares, tendo sido emitido o alvará de licença de construção em 02/07/2009, cujo prazo foi posteriormente prorrogado até 16/06/2027. A Requerente refere que a obra se encontra suspensa, permanecendo o imóvel inacabado e carecendo de obras de reabilitação.

4. Desta forma, a Requerente pretende esclarecer se a empreitada de reabilitação urbana a realizar no imóvel, bem como empreitadas que se seguirão até à conclusão do mesmo, podem beneficiar da aplicação da taxa reduzida de IVA, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

5. Com o pedido foi junto, em anexo: (1) Certidão permanente da conservatória do registo predial; (2) Escritura de aquisição do prédio pelos donos da obra, outorgada em 03/08/2020; (3) Certidão da Câmara Municipal de [...], emitida em 31/07/2020, em que reconhece o interesse na conclusão das obras; (4) Prorrogação do alvará de licença de construção, emitido em 2009 e com vigência até 16/06/2027; (5) Oficio da Câmara Municipal de [...] de 19/01/2024 atestando o mau estado de conservação do prédio, e (6) Certidão da Câmara Municipal de [...], emitida em 29/01/2026 certificando que o imóvel se situa numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) e que se enquadra no âmbito de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

6. Com base nas informações fornecidas pela Requerente no presente pedido, será elaborada a seguinte informação, pelo que qualquer alteração ou inconformidade de informações ou de documentos, terá como consequência a reavaliação do enquadramento que será proposto.

II - ENQUADRAMENTO

7. A Requerente encontra-se enquadrada, em sede de IVA, no regime normal de periodicidade mensal, desde 01/01/2021, estando registada para o exercício da atividade principal de "Construção de edifícios residenciais e não residenciais" (CAE: 41000). Tem ainda registadas três atividades secundárias: "CONSTRUÇÃO DE REDES DE TRANSPORTE DE ÁGUAS, DE ESGOTOS E DE OUTROS FLUIDOS" (CAE: 42210), "CONSTRUÇÃO DE OUTRAS OBRAS DE ENGENHARIA CIVIL, N.E." (CAE: 42990), "FABRICAÇÃO DE OUTROS TÊXTEIS PARA USO TÉCNICO E INDUSTRIAL, N.E." (CAE: 13962).

8. Em sede de IVA, resulta do artigo 1.º, n.º 1, alínea a) do 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). As prestações de serviços são tributadas à taxa normal, exceto as que 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.

9. Importa referir que a redução de taxa consubstancia um beneficio fiscal, o que significa que as verbas das Listas I e II devem ser objeto de interpretação estrita, conforme indica a jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia, pelo que, se não estiverem reunidos todos os requisitos para a sua aplicação, as operações são sujeitas à taxa normal.

10. Atendendo ao âmbito da questão colocada, a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na sua redação atual, dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, prevê 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".

11. Embora as alterações introduzidas à citada verba tenham entrado em vigor no dia 7 de outubro de 2023, a norma transitória prevista no n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, determina que a redação atualmente 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".

12. Tendo presentes as alterações introduzidas à verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, foram emitidas instruções pela Direção de Serviços do IVA, através do Ofício Circulado n.º 25003, de 30 de outubro de 2023, no sentido de esclarecer que, não

sendo aplicável, aos casos aí descritos [alíneas a) e b) do ponto anterior], a alteração introduzida pela referida lei, deverá aplicar-se, relativamente a tais situações, a redação anteriormente vigente.

13. O mesmo Ofício acrescenta que "(c)omo 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 se encontra 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."

14. No presente caso, o procedimento urbanístico relativo à obra foi desencadeado antes da alteração introduzida na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro. A Requerente apresentou uma certidão da Câmara Municipal de [...], emitida em 31/07/2020, que reconhece o interesse na conclusão das obras do imóvel e refere o "(...) processo [...], titulado pelo alvará de licença de obras de construção n.º [...] emitido em 2009/07/02 (...)". Apresentou ainda o pedido de prorrogação do prazo do alvará de licença, no qual se faz igualmente menção ao número do processo e da licença, iniciados em 2009. Nessa medida, conclui-se ser aplicável a redação anterior da verba 2.23, transcrita nos pontos seguintes.

15. Importa salientar que a norma transitória referida no ponto 11 tem por finalidade determinar a redação da verba aplicável ao caso concreto. Tendo o pedido de licenciamento sido apresentado antes da entrada em vigor da atual redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, mantém-se a aplicação da redação anterior, desde que estejam verificados os pressupostos nela previstos.

16. Nestes termos, a presente informação é elaborada em conformidade com a anterior redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro. Essa redação previa a aplicação da taxa reduzida a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, às "empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos 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 no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional".

17. Assim, a aplicação desta verba depende da verificação cumulativa de três requisitos:
(i) tratar-se de um contrato de empreitada, nos termos do artigo 1207.º do Código Civil;
(ii) tratar-se de uma empreitada de reabilitação urbana, tal como definida em diploma próprio;
(iii) ser realizada em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

18. O conceito de empreitada encontra-se previsto no artigo 1207.º do Código Civil, que define empreitada como "o contrato em que uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço", entendendo-se por "obra" todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, reabilitação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis.

19. Desta forma, para que se esteja perante um contrato de empreitada, é necessário

que o mesmo tenha por objeto a realização de uma obra, executada segundo determinadas condições, por um preço previamente estipulado, tratando-se de um trabalho ajustado globalmente e não consoante o trabalho diário.

20. Cumpre referir que, estando em causa uma obra de construção, titulada por licença, destinada à edificação de um prédio novo, a empreitada encontrava-se abrangida pelo âmbito de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na sua redação anterior. Tal já não sucede face à redação atualmente em vigor, que não contempla a edificação de prédios novos.

21. Embora, na articulação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, se tenha entendido que a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (ARU) dependia não só da aprovação da respetiva delimitação, mas também da aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nessas áreas, a Lei n.º 48/2026, de 17 de agosto, veio proceder à interpretação autêntica daquela verba, esclarecendo que a ORU não é exigível. Dada a sua natureza interpretativa, esta lei produz efeitos retroativos à data de entrada em vigor da Lei n.º 64-A/2008, ou seja, desde 1 de janeiro de 2009.

22. Esta lei interpretativa determina no seu artigo 2.º que, "(P)ara efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, consideram-se empreitadas de reabilitação urbana todas aquelas que sejam realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, independentemente da aprovação de uma operação de reabilitação urbana.", assim, o requisito indicado na alínea ii) do ponto 17 que antecede, mostra-se sempre cumprido quando a empreitada recaia sobre um imóvel localizado numa ARU legalmente delimitada.

23. Na sequência desta interpretação legislativa, a Direção de Serviços do IVA emitiu instruções administrativas através do Oficio Circulado n.º 25121, de 25 de setembro de 2026, no sentido se que que deve ser aplicada a Lei n.º 48/2026, de 17 de agosto, não sendo exigida a aprovação de uma operação de reabilitação urbana (ORU) como requisito para a aplicação da taxa reduzida de IVA.

24. No caso em concreto, e conforme o disposto no ponto 17 do ofício, a ARU não caduca quando, à data da exigibilidade do imposto, tenha sido aprovada a respetiva ORU ou, não o tendo sido, a delimitação da ARU tenha ocorrido há menos de três anos. Tendo a ARU sido delimitada pelo Aviso n.º [...]/2023, de [...], e a ORU aprovada pelo Aviso n.º [...]/2025/[...], de [...], antes de decorridos três anos sobre aquela delimitação, a ARU não caducou em nenhum momento, pelo que este requisito se encontra cumprido tanto para as faturas emitidas antes como para as emitidas depois da publicação da ORU. Esta interpretação aplica-se igualmente às operações abrangidas pelo regime transitório do n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023 (pontos 23, 24, 29 e 30), como sucede no presente caso.

25. Importa ainda mencionar que, sendo a Requerente um sujeito passivo que presta serviços de construção civil, é necessário, desde logo, proceder à qualificação das operações realizadas, designadamente com vista a determinar se as mesmas consubstanciam prestações de serviços de construção civil ou outro tipo de operações.

26. O Ofício circulado n.º 25117, de 24 de junho de 2026, da Direção de Serviços do IVA, ainda que direcionado para a aplicação do mecanismo de inversão do sujeito

passivo previsto na alínea j) no n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, esclarece quanto a determinados conceitos relativos à matéria de prestações de serviços de construção civil.

27. De acordo com as referidas instruções administrativas, consideram-se serviços de construção civil aqueles que sejam prestados no âmbito da atividade da construção, tal como se encontra definida na Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, por entidades legalmente habilitadas para o exercício dessa atividade.

28. Com efeito, segundo o disposto na Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, entende-se por entidades legalmente habilitadas para desenvolver a atividade da construção, as pessoas singulares ou coletivas titulares de alvará ou certificado de empreiteiro, de obras públicas ou de obras particulares, emitidos nos termos legais.

29. A consulta das entidades habilitadas para o exercício da atividade da construção deve ser efetuada no portal do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (IMPIC, IP), enquanto entidade reguladora competente para a emissão de alvará ou certificado de empreiteiro de obras públicas e de obras particulares.

30. Assim, através de consulta ao portal do IMPIC, IP, verifica-se que a Requerente é uma entidade legalmente habilitada para o exercício da atividade da construção, sendo titular de alvará de empreiteiro de obras públicas. Reunindo-se ainda as demais condições previstas no Ofício referido no ponto 25, é aplicável o regime de inversão do sujeito passivo.

III - CONCLUSÃO

31. Face ao exposto, conclui-se que é aplicável a taxa reduzida, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, na redação conferida pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, aplicável por força da norma transitória prevista no n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, e de acordo com a interpretação autêntica dada pela Lei n.º 48/2026, de 17 de agosto, desde que os trabalhos sejam executados na modalidade de contrato de empreitada e que o imóvel se localize em área de reabilitação urbana (ARU) legalmente delimitada e não caducada, o que deverá ser confirmado pela Câmara Municipal. Nos termos da referida interpretação, não é exigível a aprovação de uma operação de reabilitação urbana (ORU) nem a demonstração da conformidade da empreitada com essa operação

32. Em qualquer caso, a Requerente deve estar munida de toda a documentação que se mostre apta a comprovar que a operação reúne os requisitos de aplicação da citada verba, embora tal documentação não se encontre tipificada.