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 - Redação atual - Nova Construção

Processo: 31268, com despacho de 2026-10-30, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - CARATERIZAÇÃO DO SUJEITO PASSIVO

1. O sujeito passivo exerce a atividade que tem por base o CAE Principal 068110- "COMPRA E VENDA DE BENS IMOBILIÁRIOS".

2. Para efeitos de IVA, constituiu-se como um sujeito passivo enquadrado no regime de isenção do artigo 9.º que pratica operações que não conferem o direito à dedução, desde 2025-09-03.

II - PEDIDO

3. O Requerente vem, ao abrigo do disposto no artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), solicitar a emissão de informação vinculativa relativamente ao enquadramento, em sede de IVA, de uma empreitada de construção de um edifício habitacional, pretendendo obter esclarecimento quanto à taxa de IVA aplicável às faturas emitidas pelo empreiteiro no âmbito da execução da obra.

4. Refere o Requerente que o dono da obra irá promover a construção de um edifício habitacional localizado na União das Freguesias de Campanhã no Porto.

5. Para o efeito, junta declaração emitida pela Câmara Municipal do Porto, na qual é certificado que o prédio em causa se encontra inserido na Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Corujeira, criada pelo Aviso n.º 4428/2018, sendo a referida declaração emitida para efeitos de apresentação junto da Autoridade Tributária e Aduaneira no âmbito da aplicação da taxa reduzida prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

6. É ainda referido que o dono da obra solicitou propostas para a execução da empreitada, tendo sido elaborado mapa de quantidades e proposta comercial que têm por objeto a empreitada de construção do edifício habitacional.

7. De acordo com os elementos apresentados, a empreitada compreende, designadamente, trabalhos de estaleiro, escavações e contenções, fundações, estrutura em betão armado, arquitetura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, AVAC, telecomunicações, arranjos exteriores e demais trabalhos necessários à execução integral da obra.

8. O valor global da empreitada ascende a € 12.526.746,19, acrescido de IVA.

9. Face à localização do imóvel em Área de Reabilitação Urbana e à declaração emitida pela Câmara Municipal do Porto, o Requerente pretende saber se a empreitada descrita beneficia da aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

10. Em concreto, pretende saber se a referida declaração é suficiente para fundamentar a aplicação da taxa reduzida de 6%, quais os requisitos necessários à aplicação daquela verba e, perante os factos e documentação apresentados, se o empreiteiro deve faturar a empreitada à taxa reduzida ou à taxa normal.

11. Na sequência do pedido de elementos efetuado, o Requerente apresentou documento emitido pela Câmara Municipal do Porto, do qual consta que a comunicação prévia de obras de construção, apresentada em 09/06/2026, foi considerada bem instruída.

III - ENQUADRAMENTO LEGAL

12. De acordo com a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, são tributadas à taxa reduzida de imposto, a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, 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."

13. Tendo a comunicação prévia da obra sido apresentada em 09/06/2026, ou seja, após 6 de outubro de 2023, é aplicável ao caso a redação atual da verba 2.23, acima transcrita.

14. Da redação da referida verba resulta que, no que respeita às empreitadas incidentes sobre edifícios, a aplicação da taxa reduzida pressupõe que esteja em causa uma empreitada de reabilitação de edifício, localizado numa Área de Reabilitação Urbana delimitada nos termos legais.

15. Não contendo o CIVA um conceito próprio de reabilitação de edifícios, importa atender ao conceito previsto na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, segundo o qual se considera "reabilitação de edifícios" a forma de intervenção destinada a conferir adequadas 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 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.

16. Assim, a localização do imóvel numa Área de Reabilitação Urbana constitui uma das condições de aplicação da verba 2.23, mas não é, por si só, suficiente para determinar a aplicação da taxa reduzida, sendo igualmente necessário que a operação corresponda a uma empreitada de reabilitação de edifício.

17. No caso em análise, encontra-se comprovado, através da declaração emitida pela

Câmara Municipal do Porto, que o prédio objeto da intervenção se encontra localizado na Área de Reabilitação Urbana da Corujeira.

18. Contudo, resulta expressamente da factualidade apresentada pelo Requerente que a obra será uma construção de um edifício habitacional, sendo a empreitada composta pelos trabalhos necessários à execução integral da nova construção, designadamente estaleiro, escavações e contenções, fundações, estrutura em betão armado, arquitetura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, AVAC, telecomunicações e arranjos exteriores.

19. Não resulta, assim, dos elementos apresentados que esteja em causa a intervenção sobre um edifício existente destinada a conferir-lhe adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais.

20. Pelo contrário, a operação descrita corresponde à construção de um edifício novo, não configurando, para efeitos da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, uma empreitada de reabilitação de edifício.

21. Neste sentido, o facto de o prédio se encontrar localizado em Área de Reabilitação Urbana não é suficiente para determinar a aplicação da taxa reduzida prevista na verba 2.23, uma vez que não se encontra preenchido o requisito relativo à natureza da intervenção.

22. Importa ainda referir que a declaração emitida pela Câmara Municipal do Porto se limita a certificar a localização do prédio em Área de Reabilitação Urbana, não qualificando a natureza da intervenção. Não é, por isso, por si só, suficiente para fundamentar a aplicação da taxa reduzida prevista na verba 2.23.

23. Refira-se, ainda, que o eventual enquadramento da operação na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA depende da verificação dos pressupostos especificamente previstos nessa verba, não sendo a sua aplicação determinada pela mera localização do imóvel em Área de Reabilitação Urbana. Não tendo sido suscitada pelo Requerente qualquer questão quanto ao seu enquadramento naquela verba, nem resultando dos elementos apresentados matéria que permita proceder a essa análise, não cabe, no âmbito da presente informação, pronunciar-nos sobre a sua aplicabilidade.

24. Não se encontrando a operação abrangida pela verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, e não sendo indicada qualquer outra verba das Listas anexas ao CIVA suscetível de determinar a aplicação da taxa reduzida, a empreitada deve ser tributada à taxa normal de IVA, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.

25. Não tendo sido suscitado o enquadramento na verba 2.42, não há lugar à aplicação da regra de inversão do sujeito passivo específica prevista para essa verba. Quanto à regra geral, prevista na primeira parte da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, esta pressupõe que o adquirente seja sujeito passivo que pratique operações que confiram total ou parcialmente, direito à dedução. Sendo o adquirente dos serviços um sujeito passivo que pratica operações que não conferem esse direito, não se verificam os pressupostos da inversão, devendo o empreiteiro liquidar o IVA à taxa normal na respetiva fatura.

IV - CONCLUSÃO

26. Face ao exposto, conclui-se que a empreitada em causa, por corresponder à construção de um edifício novo, não configura uma empreitada de reabilitação de

edifício, pelo que não se encontra abrangida pela verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, ainda que o prédio se localize em Área de Reabilitação Urbana.

27. Não tendo sido indicada outra verba suscetível de determinar a aplicação da taxa reduzida, a empreitada deve ser faturada pelo empreiteiro à taxa normal de IVA, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, não se verificando, nos termos descritos, a inversão do sujeito passivo.