

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 18º

Assunto: Taxas - Reparação de fechaduras nas portas das áreas comuns e instalação de novas fechaduras, canhões, trincos, controlos de acesso e reparação/substituição de portas.

Processo: nº **13536**, por despacho de 2018-06-07, da Diretora de Serviços do IVA, (por subdelegação)

Conteúdo: Tendo por referência o presente pedido de informação vinculativa, solicitada ao abrigo do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), cumpre informar:

**1.** O sujeito passivo requerente, enquadrado, em sede de IVA, desde 01-01-1986, no regime normal com periodicidade mensal, pelo exercício da atividade principal de "Com. Ret. Ferragens e Vidro Plano, Estab. Espec.", CAE 47521 e pelas actividades secundárias de "Montagem de Trabalhos de Carpintaria e de Caixilharia", CAE43320, "Com. Ret. Outros Artigos Para o Lar, N.E., Estab. Espec.", CAE47593 e "Reparação de Outros Bens de Uso Pessoal e Doméstico", CAE:95290, realizando operações que conferem direito à dedução do Imposto.

**2.** A requerente na sua exposição, que se transcreve em parte, solicita esclarecimento em relação ao seguinte:

i. "A empresa tem adjudicado trabalhos em condomínios, nomeadamente a reparação de fechaduras nas portas das áreas comuns bem como a instalação de novas fechaduras, canhões, trincos, controlos de acesso e reparação/substituição de portas."

ii. "É possível a aplicação da verba 2.27 nestes trabalhos facturados aos condomínios ou mesmo a particulares?"

iii. "E no caso de substituição e instalação de portas novas a condomínios/particulares é aplicável a taxa reduzida à mão de obra?"

iv. "No que diz respeito à averba 2.23, no caso em que se encontram no ARU, a substituição de fechaduras e serviços similares, encontram-se no âmbito da aplicação dos 6%?"

v. "Se sim, nestes casos a fatura é na globalidade, materiais e mão-de-obra, à taxa reduzida?"

**3.** Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, aplica-se a taxa reduzida de 6% às prestações de serviços constantes da Lista I anexa ao CIVA.

**4.** A verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA contempla as *"Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos à habitação, com excepção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de*

*serviços."*

**5.** Estão, abrangidos pela referida verba, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação realizadas em imóveis afetos à habitação.

**6.** De acordo com o entendimento constante do ponto 3 do Ofício-Circulado n.º 30.135, da Direção de Serviços do IVA, a mencionada verba engloba unicamente os serviços efetuados em imóvel ou parte de imóvel que, não estando licenciado para outros fins, esteja afeto à habitação, considerando-se imóvel, ou parte de imóvel, afeto à habitação "o que esteja a ser utilizado como tal no início das obras e que, após a execução das mesmas, continue a ser efectivamente utilizado como residência particular".

**7.** Deste modo, desde que a obra em causa constitua objeto de contrato de empreitada tipificada na verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, celebrado entre o referido beneficiário na qualidade de dono da obra e o respetivo empreiteiro, pode ser aplicada a taxa reduzida de liquidação em IVA, ao abrigo da citada verba, desde que, se encontrem reunidos os restantes requisitos da mesma.

**8.** A definição de empreitada consta do artigo 1207º do Código Civil, segundo o qual "Empreitada é o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação a 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.

**9.** O ponto 4 do citado Ofício-Circulado n.º 30.135, refere que se consideram "beneficiários" da aplicação da taxa reduzida de IVA, ao abrigo da mencionada verba (na qualidade de donos da obra), o proprietário, o locatário ou o condomínio.

**10.** Contudo, o ponto 7 refere que estão excluídas da aplicação da taxa reduzida as obras de construção e similares, acréscimos, sobrelevação e reconstrução de bens imóveis, bem como a manutenção de espaços verdes.

**11.** Encontram-se também excluídas da aplicação da verba 2.27, as reparações e manutenções isoladas de equipamentos, ainda que sejam partes integrantes de imóveis afetos à habitação, tais como elevadores, escadas rolantes e outros.

**12.** Verifica-se, assim, que as obras efetuadas em imóveis afetos a habitação, desde que satisfaçam as condições impostas pela referida verba 2.27, são tributadas à taxa reduzida de IVA, ou seja, à taxa de 6%, com exceção, se for caso disso, dos materiais aplicados, que podem ser tributados à taxa normal, dependendo da sua percentagem face ao valor global da empreitada.

**13.** Analisando as condições estabelecidas na citada verba 2.27, constata-se que a reparação de fechaduras nas portas das áreas comuns bem como a instalação de novas fechaduras, canhões, trincos, controlos de acesso e reparação/substituição de portas em condomínios ou a particulares, são operações não tipificadas na referida verba 2.27, pelo que devem ser tributadas à taxa normal de IVA de 23%.

**14.** Relativamente aos serviços prestados (mão-de-obra) de substituição e instalação de portas em imóveis habitacionais se constituírem objecto de contrato de empreitada, tipificado na verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA,

celebrado entre condomínios/ particulares (na qualidade de dono da obra) e o sujeito passivo requerente, na qualidade de empreiteiro, enquadram-se na citada verba 2.27 e, são tributados à taxa reduzida, desde que se encontrem reunidos os requisitos daquela verba 2.27.

**15.** Quanto à verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA a mesma contempla as "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".

**16.** O Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (doravante designado de DL n.º 307/2009), estabelece, nos termos do art. 1.º, o "Regime Jurídico da Reabilitação Urbana", definindo, no seu art. 2.º, entre outras, "área de reabilitação urbana", "operação de reabilitação urbana" e "reabilitação urbana".

**17.** Nos termos do artigo. 2.º, alíneas b), h), e j), respetivamente, entende-se por:

i. "«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";

ii. "«Operação de reabilitação urbana» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área";

iii. "«Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através de realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios".

**18.** Segundo o n.º 1 do artigo 7.º do mesmo diploma, "A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e

b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana".

**19.** Deste modo, só às empreitadas de reabilitação urbana executada em imóveis situados em áreas de reabilitação urbana legalmente tituladas e delimitadas, pode ser aplicada a taxa reduzida de IVA ao abrigo da citada verba, em conjugação com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do

CIVA, ou seja, a taxa de 6%.

**20.** Apesar da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA não exigir qualquer formalismo especial além da verificação das condições nelas constantes, é conveniente que o sujeito passivo seja possuidor de um documento, emitido pela respetivo Município, que comprove a localização do imóvel dentro de uma área delimitada de reabilitação urbana, nos termos do diploma concernente a este tipo de operação.

**21.** Sempre que o sujeito passivo requerente esteja na posse de qualquer documento que comprove que o imóvel em questão está localizado numa área de reabilitação urbana, legalmente titulada e delimitada nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, seja porque a declaração referida comprova tal facto ou porque é detentor de um documento emitido pelo respetivo Município comprovativo dessa localização, verifica-se a existência de uma das condições constantes da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, isto é, que o imóvel se encontra situado numa área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais.

**22.** A segunda condição imposta pela referida verba refere-se ao facto das obras serem efetuadas na modalidade de empreitada.

**23.** Face ao exposto, os serviços que consistem na mera substituição de fechaduras e serviços similares, não tendo por objeto a realização de uma obra, nos termos referidos no ponto 17 da presente informação, não se enquadram na citada verba 2.23 e, são tributados à taxa normal de 23%.