

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: 18.º; Verbas 2.23 e 2.27 da Lista I anexa ao CIVA
- Assunto: Taxas - Taxas - Obras de reabilitação urbana – Obras de conservação e reparação - Empreitadas – prestações de serviços realizadas em Imóvel situado em Área de Reabilitação Urbana.
- Processo: **n.º 13887**, por despacho de 2018-07-18, da Diretora de Serviços do IVA, (por subdelegação)
- Conteúdo: Tendo por referência o presente pedido de informação vinculativa, solicitado ao abrigo do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), cumpre informar:

### I - FACTOS APRESENTADOS E ENQUADRAMENTO DO SUJEITO PASSIVO

1. Após consulta efetuada ao sistema informático da AT - Autoridade Tributária e Aduaneira, constata-se que a Requerente, uma associação de direito privado, encontra-se registada, para efeitos de IVA, com a atividade principal de "ACTIVIDADES DE APOIO SOCIAL COM ALOJAMENTO, N.E." - CAE 87902, e com as atividades secundárias, de "OUT. ACTIVIDADES SERVIÇOS APOIO PRESTADOS ÀS EMPRESAS, N.E." - CAE 82990, "ACTIVIDADES APOIO SOCIAL PARA PESSOAS IDOSAS, COM ALOJAMENTO" - CAE 87301, "EDUCAÇÃO PRÉ-ESCOLAR" - CAE 85100, "ACTIVIDADES DE CUIDADOS PARA CRIANÇAS, SEM ALOJAMENTO" - CAE 88910, e de "ACT. APOIO SOCIAL PARA PESSOAS IDOSAS, SEM ALOJAMENTO" - CAE 88101, enquadrada como sujeito passivo que efetua operações com bens com/sem direito à dedução, no regime normal, de periodicidade trimestral por opção.
2. A Requerente é proprietária do prédio registado com o artigo matricial com o n.º ..., descrito na C.R.P de ..., sob o registo nº ..., localizado em ....., onde funciona a ..... para Pessoas Idosas (....., anteriormente designada por Lar da 3ª Idade).
3. Refere que o prédio encontra-se incluído na área de reabilitação urbana (ARU) de .....
4. No presente são necessárias obras de conservação e reparação desse imóvel, face ao que, solicita esclarecimentos relativos ao enquadramento, na verba 2.27, da lista I, anexa ao Código do IVA (CIVA).

### II - ENQUADRAMENTO EM SEDE DE IVA

5. 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 referido Código.

Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA

6. 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 abrangem 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."*

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

**8.** O Ofício-Circulado nº 30.135, de 26/09/2012, da Área de Gestão Tributária do IVA - Gabinete do Subdiretor-Geral, contém esclarecimentos acerca da aplicação da verba 2.27, e refere no seu ponto 3 que a referida verba engloba, unicamente, os serviços efetuados em imóvel ou fração autónoma desde que, não estando licenciado para outros fins, esteja afeto à habitação, considerando-se nestas condições o imóvel ou fração autónoma que esteja a ser utilizado como habitação no início das obras e que, após a execução das mesmas, continue a ser efetivamente utilizado para o mesmo fim.

**9.** Deste modo, as obras realizadas em qualquer imóvel para habitação encontram-se abrangidas pela referida verba (desde que nas condições nela referidas) sendo, assim, tributadas à taxa reduzida

10. Refere, ainda, o segundo parágrafo ponto 7 daquele Ofício, que "estão claramente afastadas do preceito as empreitadas sobre os imóveis utilizados para o exercício de uma atividade profissional, comercial, industrial ou de prestação de serviços.

Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA

**11.** Por outro lado, a verba 2.23, da Lista I, anexa ao CIVA, 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"*.

**12.** O Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro estabelece, nos termos do artigo 1.º, o "Regime jurídico da reabilitação urbana", definindo, no seu artigo 2.º, entre outras, "área de reabilitação urbana", "operação de reabilitação urbana" e "reabilitação urbana".

**13.** 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 infraestruturas 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".

**14.** 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".

**15.** 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 pelo respetivo Município, que comprove a localização do imóvel dentro de uma área delimitada de reabilitação urbana, nos termos do DL n.º 307/2009. Tratando-se de imóvel situado em área de reabilitação urbana, importa também aferir que as intervenções efetuadas, são devidamente comunicadas e aprovadas pelo respetivo Município.

**16.** Com a publicação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto o Decreto-Lei n.º 307/2009 sofreu alterações nomeadamente com o aditamento do artigo 77.º-A, que visou flexibilizar e simplificar os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, bem como, criar um procedimento simplificado de controlo prévio das operações urbanísticas. Estas alterações visam, ainda, a estipulação de um regime para as obras de reabilitação urbana de edifícios ou frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos, ainda que se localizem fora daquelas áreas de reabilitação, desde que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e segurança.

**17.** Com o aditamento do artigo 77.º-A, institui-se o "Regime especial da reabilitação urbana", a edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana, cujas operações urbanísticas de reabilitação cumpram os requisitos cumulativos expressamente determinados na norma.

**18.** Deste modo, o n.º 1 do citado artigo 77.º-A determina que "O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas de reabilitação que cumpram os requisitos previstos no número seguinte e tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:

a) Cujas construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e

b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva".

**19.** No entanto, foram estabelecidos alguns limites à aplicação da norma, nos respetivos n.º 2, n.º 3 e n.º 4 do artigo 77-A e o n.º 2 do citado artigo refere que "As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem, cumulativamente:

a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificações de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

b) Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;

c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; e

d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício".

**20.** Do exposto, resulta que as obras efetuadas num edifício ou fração, independentemente de se localizar ou não numa zona legalmente delimitada como área de reabilitação urbana, desde que a sua construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e no qual, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, se justificasse uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva, nos termos estabelecidos no artigo 77.º-A, do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23/10, consubstanciam uma empreitada de reabilitação urbana a que se refere a al. j) do art. 2.º daquele diploma, abrangida pela verba 2.23, da Lista I, anexa ao CIVA, sendo tributada pela taxa reduzida de IVA, ao abrigo da alínea a), do n.º 1, do artigo 18.º do CIVA.

### **III - CONCLUSÃO**

**21.** Tendo agora em atenção o caso em apreço, verifica-se na caderneta predial urbana, do prédio com o artigo matricial com o n.º ....., da freguesia da ....., do concelho de ....., que na descrição da mesma consta, "Afetação: Serviços".

**22.** Deste modo, considerando o mencionado nos pontos 6 a 10 desta informação, estando em causa um imóvel, que não se encontra afeto à habitação, as obras de conservação e reparação não se encontram abrangidas pela verba 2.27, da Lista I, anexa ao CIVA, uma vez que, a mesma, não contempla empreitadas realizadas em imóveis utilizados para o exercício de uma atividade profissional, nomeadamente de prestação de serviços.

**23.** No entanto, conforme o referido nos pontos 11 a 20 desta informação, e considerando que a Requerente mencionou, na petição apresentada para

efeitos do presente pedido de informação vinculativa, que o imóvel encontra-se localizado em área de reabilitação urbana, há então, que verificar se tem aplicação a verba 2.23, da Lista I, anexa ao CIVA, ou porque se insere numa zona de reabilitação urbana (e reunidos os requisitos do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23/10) ou porque o imóvel foi construído há mais de 30 anos, nos termos estabelecidos no artigo 77.º-A, do referido Decreto-lei.