

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 18º

Assunto: Taxas – Reabilitação urbana – Obras executadas em Imóvel habitacional com implantação de frações destinadas ao comércio

Processo: nº 17780, por despacho de 24-06-2020, 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.** A requerente enquadra-se, em sede de IVA, desde 01-01-2019, no regime normal mensal por opção, pelo exercício da atividade principal de "Construção de Edifícios (Residenciais e não Residenciais)", CAE:41200 e pela atividade secundária de "Com. Grosso Mat. Constr. (Exc. Madeira) e Equip. Sanitário", CAE:46732, "Com. Ret. Tintas, Vernizes e Prod. Similares, Estab. Espec.", CAE:47522, "Construção de Estradas e Pistas de Aeroportos", CAE:42110 entre outras, realizando operações tributadas que conferem o direito à dedução do imposto.

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

i. "Executamos o seguinte trabalho (SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO):

SUBSTITUIÇÃO DE CONDOTA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA.

ii. O Adquirente do serviço é um condomínio não sujeito passivo de IVA, de acordo com a seguinte informação fornecida pelos nossos serviços de contabilidade que foi a seguinte:

*"De acordo com legislação em vigor uma vez que o imóvel possui frações habitacionais e comerciais, a taxa reduzida apenas poderia ser aplicável aos serviços efetuados nas frações licenciadas para habitação e que estejam a ser efetivamente utilizadas para esses fins. Tendo em conta a natureza dos trabalhos efetuados e faturados não é possível fazer imputação com rigor a cada tipologia, pelo que a taxa de IVA a aplicar terá de ser a taxa normal."*

iii. Procedemos à emissão da respetiva fatura com IVA à taxa normal.

iv. Em resposta o nosso cliente - O referido condomínio - informa que não vai liquidar o valor do IVA porque o mesmo deverá ser faturado da seguinte forma:

"A permissão da zona comercial corresponde a 163 por 1000, sendo esta faturada a 23%. A permissão das frações habitacionais é de 837 por 1000 do edifício, sendo esta faturada com o Iva de 6%. Aguardamos a correção de forma a efetuar o pagamento do respetivo IVA".

v. Porque pretendemos esclarecer esta dúvida solicitamos informação relativa ao procedimento correto."

**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.** De acordo com o disposto na verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, são tributadas à taxa reduzida de 6% *"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.** As obras em imóveis afetos a habitação, executadas através de empreitada, são tributadas à taxa reduzida de IVA de 6%, ao abrigo da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, desde que estejam satisfeitas as condições impostas pela referida verba, designadamente quanto aos materiais.

**6.** Acerca deste assunto foram transmitidos esclarecimentos através do Ofício-Circulado n.º 30135, de 26 de setembro de 2012, dos quais se destacam os seguintes:

i. Aquela verba engloba, unicamente, os serviços efetuados em imóvel ou parte do 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 efetivamente utilizado como residência particular.

ii. Verifica-se a aplicação da taxa reduzida independentemente de o dono da obra ser proprietário ou locatário do imóvel.

iii. Nos casos em que o dono da obra é um condomínio, quer este último tenha qualidade de sujeito passivo isento, quer tenha qualidade de não sujeito passivo, o mesmo é beneficiário da aplicação da taxa reduzida, desde que a obra seja realizada em imóvel afeto à habitação.

**7.** Importa, também, salientar que os materiais incorporados na empreitada representem um valor menor ou igual a 20% do custo total da mesma, a taxa aplicável será, na totalidade, a taxa reduzida de liquidação em IVA; se aqueles materiais representem mais de 20% do valor global da mesma, o empreiteiro deverá ter em conta o seguinte: se na fatura emitida forem autonomizados os valores do serviço prestado e dos materiais, deve aplicar-se a taxa reduzida aos serviços prestados, e a taxa normal às transmissões de bens efetuadas; se a fatura for emitida pelo preço global da empreitada, não tem aplicação a citada verba, devendo o seu valor ser tributado globalmente à taxa normal.

**8.** O facto de o dono da obra ser um condomínio, não impede que seja aplicada esta taxa reduzida, desde que esteja em causa um imóvel afeto a habitação (ou partes comuns dele).

**9.** No caso de existirem frações destinadas a comércio, as obras naquelas frações não estão abrangidas, pelo que devem ser discriminadas. Caso não seja possível a sua discriminação a empreitada deve ser tributada, totalmente, à taxa normal.

**10.** Deste modo, se as obras em causa foram executadas através da modalidade de empreitada, contratada entre o empreiteiro e o dono da obra (neste caso o condomínio), pode ser aplicada a taxa reduzida de IVA, atento o

referido no ponto 7 da presente informação, mas apenas às obras executadas nas áreas destinadas a habitação. Relativamente às obras executadas em áreas comerciais não pode ser aplicada a taxa reduzida, mas sim a taxa normal (23%).