

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do IVA - Lista I
- Artigo/Verba: Verba 2.24 - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), pelo Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM), ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores, bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P., pelo IHM ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores. (Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)
- Assunto: Reabilitação de imóveis que não se encontram integrados numa área de reabilitação urbana (ARU) com contrato a celebrar com IHRU ou integrados num regime especial
- Processo: 24085, com despacho de 2023-01-26, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: I - PEDIDO
1. O Requerente tem a decorrer, na Câmara Municipal [], um procedimento de informação prévia relativo a uma operação urbanística de reabilitação urbana cujo objeto são prédios urbanos que não se encontram integrados numa área de reabilitação urbana (ARU).
  2. No âmbito desta operação urbanística, o Requerente está a tomar diligências com vista à celebração de um contrato, que não especifica ao abrigo de que regime, ou à integração em apoios e regimes especiais do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP.
  3. Pretende, por isso, esclarecer se, na condição de conseguir contratualizar ou integrar um regime especial com o referido instituto, pode usufruir, na operação de reabilitação dos imóveis identificados no pedido, da taxa reduzida de imposto por enquadramento na verba 2.24 da Lista I anexa ao Código do IVA.
- II. ENQUADRAMENTO FACE AO CÓDIGO DO IVA
4. A verba 2.24 da Lista I, anexa ao Código do IVA (doravante CIVA), estabelece que podem beneficiar da taxa reduzida de imposto "as empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P."
  5. Para que uma operação seja abrangida no âmbito da referida verba têm de se

verificar os seguintes requisitos:

- a. Tratar-se de uma empreitada de reabilitação de imóveis;
- b. Ser contratada diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.); ou
- c. Ser realizada no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

6. No que diz respeito à exigência de uma empreitada, devemos atender ao conceito previsto no artigo 1207.º do Código Civil, o qual define empreitada como "o contrato em que uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço", deve entender-se por "obra" todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, reabilitação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis. 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.

7. Ainda que esteja em causa uma empreitada, para determinar a possibilidade de aplicação da verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA, é necessário apurar se está em causa uma empreitada de reabilitação de imóveis.

8. Embora a verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA, não remeta diretamente para o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana socorremo-nos da definição prevista no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), de modo a delimitar o tipo de empreitada em apreço nessa mesma verba.

9. De acordo com o disposto no artigo 2.º deste regime, dedicado às definições, entende-se por «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a 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 - Cf. Alínea i).

10. Finalmente, para que a operação seja abrangida pelo âmbito de aplicação da verba em referência, este tipo de empreitadas de reabilitação dos imóveis devem ser contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), ou, em alternativa, devem ser realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

11. No que diz respeito ao Fundo Nacional de Reabilitação Urbana, são beneficiários deste fundo, de acordo com a informação disponibilizada no Portal da Habitação, as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos. Podem, ainda, aderir ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiestamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.

12. Por sua vez, de acordo com a informação disponibilizada na sua página eletrónica, o IHRU, I. P., tem por missão garantir a concretização, coordenação e monitorização da política nacional de habitação e dos programas definidos pelo

Governo para as áreas da habitação, do arrendamento habitacional e da reabilitação urbana, em articulação com as políticas regionais e locais de habitação, no quadro da lei de bases da habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019 - Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03 (LBH).

13. Relativamente a estas duas entidades, de acordo com a redação da verba, apenas é aplicável a taxa reduzida nas situações em que as referidas entidades celebrem o contrato de empreitada diretamente com o empreiteiro.

14. Contudo, existe, ainda, a possibilidade de aplicação da taxa reduzida de imposto, nas situações em que a empreitada de reabilitação de imóveis seja realizada no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

15. Na situação em apreço, o Requerente pretende esclarecer se pode usufruir da taxa reduzida de imposto, por enquadramento na verba 2.24, da Lista I anexa ao CIVA. Contudo, não identifica o tipo de apoio ou os regimes especiais promovidos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, que se propõe integrar, nem junta elementos que permitam aferir se está em causa uma empreitada de reabilitação de imóveis, razão pela qual não é possível responder em concreto sobre a possibilidade de aplicação da citada verba.

16. Contudo, esclarece-se que pode aplicar a taxa reduzida de imposto, por enquadramento na verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA, sempre que estejam reunidos os seguintes requisitos:

a. tratar-se de uma empreitada de reabilitação de imóveis;

b. contratada diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.) ; ou

c. que seja realizada no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

(1) Com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, pelo Decreto-lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-lei n.º 66/2019, de 21 de maio.