

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do IVA - Lista I
- Artigo/Verba: Verba 2.23 - 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. (Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31/12)
- Assunto: Verba 2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana
- Processo: 25085, com despacho de 2023-11-30, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo:
1. A Requerente enquadra-se em sede de IVA, desde 1986-01-01, no regime normal de periodicidade mensal, pelo exercício da atividade principal de "Construção de Outras Obras de Engenharia Civil, N.E.", CAE: 42990, e pelas atividades secundárias de "Const. Redes Transp. Dist. Electricidade e Redes Telecom.", CAE: 042220 e "Instalação Electrica", CAE: 043210, realizando operações que conferem direito à dedução do imposto.
 2. A Requerente no âmbito da sua atividade, celebrou um contrato de empreitada de construção civil com um cliente final para a construção de um imóvel com fins habitacionais localizado numa área de reabilitação urbana.
 3. O cliente final obteve junto da Câmara Municipal a certidão urbanística onde consta que as referidas obras se integram numa área de reabilitação urbana e consubstanciam uma operação de reabilitação urbana, pelo que, perante a referida certidão, entende a Requerente que estão reunidas as condições para aplicar a taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.
 4. A Requerente irá subcontratar vários fornecedores, outorgando contratos de subempreitada para a execução de trabalhos nas diferentes especialidades de obra, nomeadamente, estruturas, canalizações, eletricidade, etc.
 5. Vem a Requerente solicitar informação quanto à possibilidade da aplicação da taxa reduzida de IVA aos contratos de subempreitada realizada com os seus diferentes empreiteiros, dentro do âmbito do contrato principal e pretende obter dos Serviços a confirmação sobre o entendimento de que os contratos de subempreitada realizados entre a Requerente na qualidade de Empreiteiro Geral e os seus vários subempreiteiros, fornecedores de subempreiteiros de diferentes tipologias de obra, aos serviços prestados por estes, aplica-se a taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23 da Lista anexa ao CIVA.
 6. De acordo com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA (CIVA) estão sujeitas à taxa reduzida do imposto as importações e transmissões de bens e as prestações de serviços constantes da lista I anexa ao citado Código.
 7. A verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na sua nova redação, aprovada pela Lei

n.º 56/2023, de 06 de outubro, determina a aplicação da taxa reduzida, a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do mesmo Código, às "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".

8. Não obstante, a norma transitória prevista no n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, determina que a redação agora conferida à verba 2.23 não é aplicável a casos como o que está em questão no pedido, pelo que a este será de aplicar a redação que estava anteriormente em vigor.

9. Nestes termos, a presente informação é elaborada em conformidade com a redação anterior da verba 2.23 da lista I anexa ao CIVA, segundo a qual estão sujeitas à aplicação da taxa reduzida, a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do mesmo Código, as "(e)mpeitadas 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".

10. Como se pode constatar, a mencionada verba coloca algumas condições para que a taxa reduzida possa ser aplicável às operações que nela pretendam enquadramento.

11. A verba exige, assim, que a operação consubstancie:

- uma empreitada de reabilitação urbana;
- realizada em imóveis ou espaços públicos localizados em área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais; ou
- no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

12. O conceito de empreitada encontra-se previsto no art.º 1207.º do Código Civil, isto é: "o contrato em que uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço", entendendo-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.

13. O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabelece o "Regime jurídico da reabilitação urbana".

14. De acordo com excerto do respetivo preâmbulo, o regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja

delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

15. De acordo com o disposto no artigo 2.º deste regime, dedicado às definições, entende-se por:

- «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 - Cf. Alínea b);

- «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 da 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 - Cf. Alínea j);

- «Operação de reabilitação urbana» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área - Cf. Alínea h);

16. Por sua vez, o artigo 7.º, n.º 1 determina que 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.

17. A operação de reabilitação urbana deve obedecer ao disposto no artigo 17.º do regime se desenvolvida através de instrumento próprio ou ao artigo 18.º e seguintes se desenvolvida através de plano de pormenor de reabilitação urbana.

18. Em qualquer dos casos, a sua aprovação deve conter:

a) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e

b) A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

19. Tratando-se de plano de pormenor de reabilitação urbana, este obedece ao disposto nos artigos 101.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, por força do n.º 1 do artigo 21.º do regime jurídico da reabilitação urbana.

20. Tendo presente estes conceitos conclui-se que a delimitação da «área de reabilitação urbana» é apenas uma das bases do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, sendo complementada com as «operações de reabilitação urbana» que correspondem à concretização do tipo de intervenções a realizar na área de reabilitação urbana. Ou seja, a simples delimitação da área de reabilitação urbana não determina, por si só, que todas as empreitadas que se realizem naquela área estão no âmbito deste regime jurídico. Na verdade, tal interdependência resulta de todo o regime vertido no Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, mas em particular, por exemplo, do seu artigo 15.º.

21. Com efeito, nos termos desta norma, que se reporta ao âmbito temporal da delimitação da área de reabilitação urbana, sempre que a aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não tenha lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

22. Depreende-se, portanto, que o momento em que a delimitação da área de reabilitação urbana fica consolidada é o momento em que ocorre a aprovação da operação de reabilitação urbana.

23. Deve, por esse motivo, entender-se que apenas estão em causa empreitadas de reabilitação urbana, quando as mesmas sejam realizadas no quadro de uma operação de reabilitação urbana já aprovada.

24. Do exposto resulta que a localização de um prédio em área de reabilitação urbana não constitui condição bastante para afirmar que as operações sobre ele efetuadas se subsumem no conceito de reabilitação urbana constante do respetivo regime jurídico e, conseqüentemente, possa beneficiar da aplicação da taxa reduzida do imposto .

25. Na situação em apreço, não obstante estar confirmado, por certidão urbanística emitida pela Câmara Municipal de Aveiro, que o imóvel está situado na Área de Reabilitação Urbana e que as obras em questão se inserem no conceito de reabilitação urbana, mostra-se necessário, para uma correta aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, que as obras sejam efetuadas na modalidade de empreitada.

26. Havendo recurso a subempreitadas para a realização das obras abrangidas pela referida certidão urbanística, também estas beneficiam da aplicação da taxa reduzida por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA (na redação anterior à entrada em vigor da Lei n.º Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro).