

## 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: REABILITAÇÃO URBANA

Processo: 25556, com despacho de 2023-12-31, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - PEDIDO

1. A Requerente é uma sociedade que se dedica essencialmente à exploração e gestão de imóveis próprios e alheios, e à prestação de serviços conexos com essa atividade. É proprietária dos seguintes prédios urbanos (doravante, os prédios ou os imóveis):

- a) Lote X, sito na freguesia X, concelho de X, descrito na Conservatória do Registo Predial de X com o n.º X e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º X;
- b) Lote X, sito na freguesia de X, concelho de X, descrito na Conservatória do Registo Predial de X com o n.º X e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º X; e
- c) Lote X, sito na freguesia de X, concelho de X, descrito na Conservatória do Registo Predial de X com o n.º X e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º X;

2. No âmbito da sua atividade, pretende promover a execução de um projeto imobiliário que consiste na construção, naqueles imóveis, de um complexo de edifícios compostos por frações autónomas com finalidade residencial (doravante, "XXX"). O "XXX" prevê a construção de três edifícios para fins habitacionais, os quais compreenderão um total de 165 frações, localizados na freguesia X, concelho X.

3. A Requerente entende que, face à norma transitória prevista no n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprovada no âmbito do programa Mais Habitação, é aplicável à empreitada de reabilitação urbana que se propõe realizar sobre os Prédios supra identificados, a taxa reduzida de IVA de 6%, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, na redação vigente até 06 de outubro de 2023.

4. Refere, em resumo que, nos termos da norma transitória, a nova redação de verba 2.23, tal como introduzida pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro não será aplicável a nenhuma das operações urbanísticas a desenvolver nos lotes a que se refere este pedido de informação vinculativa, uma vez que a Requerente havia já submetido Pedidos de Informação Prévia e comunicações prévias junto da Câmara Municipal de XX no âmbito e para efeitos de obtenção das necessárias aprovações ao desenvolvimento dos projetos de construção em apreço, em data anterior à data de entrada em vigor de nova lei, nos seguintes termos (cfr. Documento n.ºs 2, 3 e 4):

- a) relativamente ao Lote X foi submetido o Pedido de Informação prévia n.º XX e a Comunicação Prévia o XX;
- b) relativamente ao Lote X foi submetido o Pedido de Informação prévia n.º XX e a Comunicação Prévia n.º XX;
- c) relativamente ao Lote X foi submetido Pedido de Informação Prévia n.º XX e a Comunicação Prévia n.º XX.

5. Adicionalmente, havia já sido apresentado pela Requerente, relativamente aos lotes de terreno em apreço, um pedido de licenciamento de operação de loteamento, tendo o

mesmo sido aprovado pelo Alvará de licenciamento de operação de loteamento n.º X, o qual foi objeto de diversas alterações, das quais a mais recente foi submetida pela Requerente através do processo n.º X e aprovada pela Deliberação n.º X da Câmara Municipal de Lisboa, em X de X de X (cfr. documento n.º 5).

6. Assim, e estando demonstrada, de acordo com a Requerente, a apresentação, em momento anterior à entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro:

a) de pedido de licenciamento de operação de loteamento relativamente aos terrenos acima identificados, nos quais serão edificados os prédios objeto do presente pedido, bem como alterações subsequentes;

b) de pedidos de informação prévia e comunicações prévias relativamente ao projeto de construção a desenvolver pela Requerente,

deve concluir-se que o presente pedido deverá ser apreciado luz da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA na sua redação introduzida pela Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro, porquanto se encontra previsto o disposto na alínea a) do n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro.

7. Neste pressuposto, refere que os referidos Imóveis se encontram localizados numa área delimitada e reconhecida pela Câmara Municipal de X como área de reabilitação urbana juntando para comprovar o alegado o documento 6.

8. Refere, igualmente, que esta operação se integra num projeto mais vasto de reabilitação, estando com efeito localizada na ARU de X para a qual foi aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (cfr. deliberação da Assembleia Municipal X, de X de X em que se aprova a Proposta n.º X, aviso n.º X, Diário da República, 2.ª Série, n.º X, de X de maio de X) - cfr. Documento n.º 7.

9. De acordo com a Requerente, a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática determina uma intervenção destinada à prossecução da coesão social na cidade de X, estimulando as ligações interculturais e a aproximação da zona compreendida na ARU às restantes zonas do Município de X, promovendo o desenvolvimento e requalificação urbanos de forma sustentada e ecológica, privilegiando sempre qualidade de vida dos habitantes da ARU, através da reabilitação do património urbanístico e do espaço público (cf. Volume II anexo à Proposta n.º 19/CM/2018).

10. No que diz respeito à intervenção a desenvolver nos Imóveis, a Requerente enuncia, conforme o Alvará de Licenciamento de Operação de Loteamento n.º X de cujo 4.º Aditamento, que o "XX" será composto por três edifícios distintos, perfazendo um total de 165 fogos, a saber:

a) o edifício do Lote X terá um máximo de 8 pisos acima da cota da soleira e 2 pisos abaixo da cota soleira, com um total de 53 fogos;

b) o edifício do Lote X terá um máximo de 8 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo da cota da soleira, com um total de 31 fogos;

c) o edifício do Lote X terá um máximo de 15 pisos acima da cota soleira e 3 Pisos abaixo da cota da soleira, com um total de 81 fogos.

11. Face ao tipo e extensão da intervenção que a Requerente pretende desenvolver sobre os Imóveis, vem solicitar esclarecimentos quanto à correta determinação de taxa de imposto a aplicar nas referidas operações, para efeitos alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA.

12. Mais concretamente, solicita a confirmação quanto à possibilidade de aplicação da taxa de IVA reduzida prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, no âmbito do(s) contrato(s) de empreitada de obra de reabilitação urbana a celebrar relativamente aos Imóveis, sitos na ARU de X, para qual foi aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

13. Requer, ainda, a confirmação de que a totalidade das obras a realizar nos Imóveis, podem beneficiar da aplicação da taxa reduzida de IVA, sendo que relativamente aos serviços de construção civil a liquidação de IVA cabe ao empreiteiro, na medida em que não existe lugar à aplicação do mecanismo de autoliquidação previsto no artigo 2.º, n.º 1, alínea j) do Código do IVA, considerando que a Requerente é um sujeito passivo isento de IVA, por apenas praticar operações isentas nos termos das alíneas 29) e 30)

do artigo 9.º do Código do IVA

II - Enquadramento jurídico-tributário proposto pela Requerente

14. A Requerente propõe, em resumo, o seguinte enquadramento jurídico-tributário:

« ()

31.º

Em face dos argumentos expendidos, a ora Requerente solicita confirmação relativamente ao seguinte entendimento:

a) O presente pedido deverá ser apreciado à luz da redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA em vigor em data anterior à da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, nos termos do regime transitório previsto na alínea a) do n.º 9 do artigo 50.º deste diploma;

b) A empreitada de reabilitação urbana, nos termos acima descritos, reúne as condições legalmente estabelecidas para efeitos de enquadramento em sede do RJRU, designadamente na aceção prevista na alínea j) do n.º 2 daquele diploma;

c) Consequentemente, a Requerente deverá considerar a aplicação da taxa reduzida, conforme a verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA (na sua versão anterior) e alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do mesmo Código, por substancialmente respeitar a uma empreitada de obra de reabilitação urbana a realizar nos Imóveis identificados sob os artigos matriciais provisórios n.ºs X,X,X, localizados na freguesia de X, na ARU, para a qual foi aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática delimitada pela Câmara Municipal de X, aqui se contemplando quaisquer operações de demolição total e/ou parcial, de reconstrução ou construção, para efeitos do disposto na alínea j) do artigo 2.º do RJRU.»

II - Enquadramento jurídico-tributário face ao Código do IVA (CIVA)

II.1 - Âmbito de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA

15. A Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, que aprova medidas no âmbito da habitação procedeu a diversas alterações legislativas, nas quais se incluiu a redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA. As alterações introduzidas produziram efeitos a 07 de outubro de 2023.

16. Assim, desde o dia 07 de outubro de 2023, a taxa reduzida de imposto prevista na alínea a) do n.º 1, do artigo 18.º do CIVA, aplica-se "(à)s 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."

17. De acordo com a nova redação da verba, a taxa reduzida de imposto aplica-se a:

a) empreitadas de reabilitação de edifícios;

b) empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública,

que, em qualquer dos casos, digam respeito a imóveis localizados em área de reabilitação urbana, delimitada nos termos legais.

18. São também tributadas à taxa reduzida de imposto, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

19. Embora as alterações introduzidas à citada verba tenham, conforme referido, entrado em vigor no dia 07 de outubro de 2023, a Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, no seu artigo 50.º, n.º 9, estabelece que "(a) verba 2.23 da lista i anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos:

a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei;

b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor."

20. Conforme esclarecido no ofício-circulado n.º 25003, de 30 de outubro de 2023, a norma transitória tem como consequência que «() não se aplicando a alteração estipulada pela referida Lei aos casos aqui descritos, será de aplicar a esses mesmos casos a redação que estava anteriormente em vigor. Deste modo, "as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitados nos termos legais ()" cuja realização, total ou parcial, ocorra a partir da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na sequência de pedido de licenciamento, de comunicação prévia ou de pedido de informação prévia nos termos previstos na norma transitória, podem, ainda, beneficiar da aplicação da taxa reduzida.»

21. O mesmo ofício-circulado acrescenta que "(c)omo se verificava no período de vigência da redação anterior da verba 2.23, nas operações abrangidas pela norma transitória, os sujeitos passivos responsáveis pela liquidação do imposto à taxa reduzida devem estar aptos a provar que o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais e que a empreitada nele realizada está conforme a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana contidos em operação de reabilitação urbana aprovada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana."

22. No presente pedido a Requerente refere, em resumo, que pretende promover a execução de um projeto imobiliário que consiste na construção de um complexo de edifícios compostos por frações autónomas com finalidade residencial "XX" -, o qual será desenvolvido nos prédios urbanos de que é proprietária: - Lote X, sito na freguesia de X, concelho de X, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa com o n.º X e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º X; - Lote X, sito na freguesia de X, concelho de X, descrito na Conservatória do Registo Predial de X com o n.º X e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º X; e - Lote X, sito na freguesia de X, concelho de X, descrito na Conservatória do Registo Predial de X com o n.º X e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º X.

23. Resulta da exposição que se trata da construção edifícios novos, localizados na freguesia de Santa Clara, e que os imóveis se localizam na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de X, para a qual foi aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (aprovada pela Assembleia Municipal de X, em X, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º X, de X através do Aviso n.o X.

24. A Requerente junta:

Memória descritiva e justificativa (documento 1);

Pedidos de informação prévia submetidos pela Requerente junto da Câmara Municipal de X (documento 2);

Comunicações prévias apresentadas pela Requerente relativas às operações de edificação (documento 3);

Despachos do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes em resposta às comunicações prévias apresentadas pela Requerente (documento 4);

Aditamento ao Alvará de Licenciamento de Operação de Loteamento n.º X (documento 5);

Comprovativo de que a Rua X integra a ARU X (documento 6);

Comprovativo da aprovação da ORU sistemática X (documento 7)

25. Conforme mencionado, de acordo com o n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, para que seja aplicada a redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA em vigor até ao dia 06 de outubro de 2023, é necessário que (a) os pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas tenham sido submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro; ou que (b) os pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia

submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que os mesmos sejam submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

26. Nesta conformidade, verificando-se, pela análise dos documentos juntos, nomeadamente os documentos 2, 3 e 4, que, relativamente às operações urbanísticas objeto do pedido, as comunicações prévias foram submetidas (e foram objeto de resposta) junto da câmara municipal territorialmente competente, antes de 07 de outubro de 2023, considera-se cumprido o requisito previsto na alínea a) do n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, e, conseqüentemente, a taxa reduzida de imposto é aplicável desde que a operação se enquadre na redação anterior da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

27. A verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na redação conferida pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, estabelece que estão sujeitas à taxa reduzida de imposto as "(e)mpreitadas 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."

28. São, assim, condições para aplicação da taxa reduzida que a operação consubstancie:

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

29. 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.

30. O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), estabelece o "Regime Jurídico da Reabilitação Urbana". 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.

31. 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).

32. 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.

33. 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.

34. 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.

35. Tratando-se de plano de pormenor de reabilitação urbana, este deve obedecer 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.

36. Efetivamente, o primeiro requisito para que determinada operação tenha enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA é a de que esteja em causa uma empreitada, mas exige-se, desde logo, que a empreitada seja de reabilitação urbana.

37. O preâmbulo do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), do qual resulta que o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estrutura, conforme já referido, as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana» e o conceito de «operação de reabilitação urbana».

38. 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 (1), mas em particular, por exemplo, do seu artigo 15.º.

39. 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.

40. 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.

41. 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.

42. Porquanto é nas operações de reabilitação urbana aprovadas, através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que estão contidos a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática (cf. artigo 16.º do mencionado normativo

legal).

43. Não basta, assim, que esteja em causa uma empreitada realizada numa área delimitada como de reabilitação urbana para que se possa já considerar uma empreitada de reabilitação urbana, se ainda não está em condições de se apurar se a mesma está conforme à estratégia ou ao programa estratégico de reabilitação urbana, o que só fica definido com a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana.

44. Entender que o Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), se aplica, para efeitos da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, apenas no que diz respeito à definição de «reabilitação urbana» e à determinação da delimitação da área de reabilitação urbana é desconsiderar, no seu conjunto, a parte inicial da verba, a qual refere especificamente que estão em causa "empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico".

45. A «Reabilitação urbana» tal como definida no artigo 2.º alínea j) do citado diploma legal, traduz-se numa 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.

46. Mas a intervenção integrada sobre o tecido urbano existente é materializada apenas com a aprovação da operação de reabilitação urbana, sendo esta operação definida, no artigo 2.º alínea h) do diploma em referência, como o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

47. Acresce que, o próprio Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), no já citado artigo 7.º, n.º 1, determina que a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana resulta não só da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana, mas também da operação de reabilitação urbana a desenvolver nestas áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

48. E o n.º 4 da mesma norma estabelece que "(a) cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana".

49. Antes deste momento (aprovação da operação de reabilitação urbana), as empreitadas realizadas na área delimitada de reabilitação urbana não são ainda qualificadas de empreitadas de reabilitação urbana nos termos do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), e assim também não o podem ser para efeitos do exigido na letra da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

50. O próprio Decreto-lei em referência esclarece que estamos perante uma reabilitação urbana apenas quando se verificarem os dois requisitos: i) aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana, ii) aprovação da operação de reabilitação urbana.

51. Do exposto resulta, em resumo, que a localização de um prédio em área de reabilitação urbana não constitui, por si só, 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.

52. Não cabe no âmbito de competências desta Direção de Serviços aferir se determinado projeto tem enquadramento no âmbito de uma operação de reabilitação urbana.

53. A entidade competente para certificar que determinado projeto se enquadra no âmbito de uma operação de reabilitação urbana, nos termos do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), é a Câmara Municipal da respetiva área.

54. Considerando o exposto, por força da norma transitória prevista no artigo 50.º, n.º 9 da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, devemos atender, no pedido em análise, à redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA conferida pela Lei n.º 62.º-A/2008, de 31 de dezembro.

55. Assim, a taxa reduzida do imposto, a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º

do CIVA, é aplicável à operação urbanística objeto do presente pedido se:

- a) o projeto for realizado na modalidade de empreitada; e
- b) na condição da Requerente, além do comprovativo de que os imóveis se localizam na ARU X (já junto como documento 6), estiver em condições de provar a conformidade do projeto com a operação de reabilitação urbana sistemática que foi aprovada, em X, pelo Município.

II.2 - Âmbito de aplicação da regra de inversão do sujeito passivo - artigo 2.º, n.º 1 alínea j) do CIVA

56. O artigo 2.º, n.º 1, alínea j) do CIVA determina que são sujeitos passivos de imposto "(A)s pessoas singulares ou colectivas referidas na alínea a), que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e que pratiquem operações que confirmem direito à dedução total ou parcial do imposto, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada."

57. O que significa que, nestes casos, há inversão do sujeito passivo, cabendo ao adquirente a liquidação e entrega do imposto que se mostre devido, sem prejuízo do direito à dedução, nos termos gerais do CIVA.

58. Para que este regime seja aplicável é, assim, necessário que, cumulativamente, estejam reunidos os seguintes pressupostos:

- a) se esteja na presença de aquisição de serviços de construção civil;
- b) o adquirente seja sujeito passivo do IVA em Portugal; e
- c) aqui pratique operações que confirmem, total ou parcialmente, direito à dedução do IVA.

59. Desta forma, importa atender ao conceito de construção civil subjacente à referida norma. O artigo 2.º n.º 1 alínea j) do CIVA é abrangente, no sentido de nele serem incluídos todos os serviços de construção civil, independente de os mesmos fazerem, ou não, parte do conceito de empreitadas ou subempreitadas a que se referem os artigos 1207.º e 1213.º do Código Civil.

60. Consideram-se, deste modo, serviços de construção civil todos os que tenham por objeto a realização de uma obra, englobando qualquer conjunto de atos que sejam necessários à sua concretização.

61. Por sua vez, deve entender-se por obra todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, reabilitação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis, bem como qualquer outro trabalho que envolva o processo construtivo, seja de natureza pública ou privada.

62. Por consulta ao sistema de gestão de registo de contribuintes, verifica-se que a Requerente está enquadrada como sujeito passivo misto, com afetação real de todos os bens. Ou seja, de acordo com o enquadramento atualmente em vigor, a Requerente realiza operações que conferem direito à dedução e operações que não conferem esse direito.

63. Conforme esclarecido no ponto 1.6.3 do Ofício-circulado n.º 30101, de 24-05-2007, da Direção de serviços do IVA, "(n)o caso de adquirentes sujeitos passivos mistos, isto é, os que pratiquem operações que conferem o direito à dedução e operações que não conferem esse direito e, independentemente do método utilizado para o exercício do direito à dedução (afetação real ou prorata), há lugar à inversão do sujeito passivo."

64. No entanto, o ponto 1.6.5 do mesmo Ofício-circulado esclarece que "(n)o caso de sujeitos passivos, normalmente isentos ao abrigo do n.º 30º do artigo 9º do CIVA (locações de bens imóveis), mas que renunciaram à isenção, só há lugar à inversão quando se trate de aquisição de serviços directamente relacionados com o imóvel ou fracção autónoma em que houve, relativamente à locação, renúncia à isenção, devendo, para o efeito, tais entidades informar o respectivo prestador.

No caso de se tratar de aquisições de serviços de construção que concorrem, simultaneamente, para situações em que houve renúncia à isenção e situações em que



não houve renúncia há lugar à inversão do sujeito passivo."

65. Considerando, conforme referido pela Requerente, que esta apenas realiza operações isentas de IVA e no pressuposto de que o enquadramento vigente resulta da renúncia à isenção, nos termos do artigo 12.º, n.ºs 4 e 5 do Código do IVA, a Requerente deve, nos serviços de construção civil a que se refere no presente pedido, proceder de acordo com o descrito no ponto 64 desta informação.

(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.