

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do IVA - Lista I
- Artigo/Verba: Verba 2.27 - 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.
- Assunto: Verba 22.227 - Empreitada de beneficiação e renovação
- Processo: 27048, com despacho de 2024-11-28, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo:
1. O sujeito passivo requerente, enquadra-se em sede de IVA, desde 2011-01-17, na isenção do artigo 9.º do CIVA, pelo exercício da atividade principal de "Outras Actividades de Apoio Social sem Alojamento N.E.", CAE:88990 e pela atividade secundária de "Outras Actividades Associativas N.E.", CAE:09495, "Construção de Outras Obras de Engenharia Civil N.E.", CAE:042990 e "Construção de Edifícios (Residenciais e não Residenciais)", CAE: 41200, realizando operações que não conferem direito à dedução do imposto.
 2. A requerente na sua exposição que se transcreve em parte, refere o seguinte:
 3. "Esta Associação tem como cuja principal atividade a reabilitação de casas de habitação e assim combater a pobreza contribuindo para uma habitação condigna para os mais desfavorecidos. Nesta sua missão a Associação (...) faz protocolos com as várias câmaras municipais com o intuito de sinalizar e recuperar as casas habitadas por pessoas que não têm condições mínimas de habitação. Para este efeito, para além do trabalho de voluntários, recorre com frequência à subcontratação de empreiteiros não só de construção civil mas também de algumas especialidades da Construção Civil, como é o caso de canalizadores, eletricitas, arquitetos, etc."
 4. " questionamos se estes empreiteiros, contratados pela Associação, podem aplicar taxa reduzida de IVA da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, uma vez que se trata de reabilitação de imóveis pertencentes aos utentes (beneficiários), uma vez que as obras de reabilitação são efetuadas em imóveis habitacionais, considerando que as mesmas irão, naturalmente, ser efetuadas em benefício dos seus proprietários/usufrutuários, ainda que o custo seja suportado por esta Associação. Não obstante a Associação não ser proprietária dos Imóveis objeto de reabilitação, mas é de facto a "dona" da Obra uma vez que a toma temporariamente como sua, a recupera e posteriormente a "entrega" já em condições dignas de habitação, aos seus proprietários"
 5. Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA (CIVA), aplica-se a taxa reduzida de 6% às prestações de serviços constantes da Lista I anexa ao referido código.
 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 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."

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

8. De acordo com o entendimento constante do ponto 3 do Ofício-Circulado n.º 30.135, da Direção de Serviços do IVA, a mencionada verba engloba unicamente os serviços efetuados em imóvel ou parte de 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 efectivamente utilizado como residência particular".

9. Deste modo, desde que a obra em causa constitua objeto de contrato de empreitada tipificada na verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, celebrado entre o referido beneficiário na qualidade de dono da obra e o respetivo empreiteiro e se encontrem reunidos os restantes requisitos da mesma, pode ser aplicada a taxa reduzida de liquidação em IVA, ao abrigo da citada verba.

10. A definição de empreitada consta do artigo 1207º do Código Civil, segundo o qual "Empreitada é o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação a outra a realizar certa obra, mediante um preço". 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.

11. O ponto 4 do citado Ofício-Circulado n.º 30.135, refere, a título indicativo, que se consideram "beneficiários" da aplicação da taxa reduzida de IVA, ao abrigo da mencionada verba (na qualidade de donos da obra), o proprietário, o locatário ou o condomínio.

12. Importa, também, salientar que se os materiais incorporados na empreitada representarem um valor menor ou igual a 20% do custo total da mesma, a taxa de imposto aplicável à totalidade da empreitada será a reduzida; se aqueles materiais representarem mais de 20% do valor global da mesma, o empreiteiro deve ter em conta o seguinte:

i) se na faturação emitida forem autonomizados os valores do serviço prestado e dos materiais, deve aplicar-se a taxa reduzida aos serviços prestados, e a taxa normal aos materiais aplicados;

ii) 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.

13. Atendendo ao exposto, considerando que apenas são elegíveis para aplicação da taxa reduzida do imposto as operações elencadas na verba 2.27 da lista I anexa ao CIVA que sejam efetuadas sobre imóveis ou partes de imóveis destinados à habitação, nos termos referidos na norma, afigura-se que, embora a Requerente não seja a proprietária ou locatária dos imóveis, poderá beneficiar da aplicação da taxa reduzida verificados que sejam os condicionalismos impostos pela verba.