

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do IVA - Lista I
- Artigo/Verba: Verba 2.23 - As 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.
- Assunto: Reabilitação Urbana
- Processo: 27279, com despacho de 2025-01-29, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: I - PEDIDO
1. De acordo com o descrito no seu pedido, a Requerente está a realizar a construção de dois imóveis destinados a habitação unifamiliar, nos lotes n.º [] e n.º [], situados em [], freguesia de [], [], concelho de [].
  2. Os referidos lotes fazem parte de um loteamento aprovado pela Câmara Municipal, conforme as certidões da Conservatória do Registo Predial com os códigos de acesso [] para o lote [] (Certidão Registo - []) e [] para o lote [] (Certidão Registo []).
  3. Os referidos imóveis estão localizados numa Área de Reabilitação Urbana (ARU), conforme as duas certidões emitidas pela Câmara Municipal de [], com os números [] e [].
  4. A Requerente pretende esclarecer se é aplicável a taxa reduzida de imposto, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, considerando que os imóveis estão localizados numa ARU e que as obras a realizar se enquadram na construção de novos imóveis num loteamento que já existia, composto apenas pelo terreno.
- II - Enquadramento jurídico-tributário face ao Código do IVA (CIVA)
- Âmbito de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA
5. 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.
  6. 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."
  7. 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.
  8. 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.

9. 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."

10. 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.»

11. 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."

12. No presente pedido a Requerente refere, em resumo, que está a construir dois imóveis destinados a habitação unifamiliar, que os mesmos fazem parte de um loteamento aprovado pela Câmara Municipal, e que os imóveis se encontram localizados numa ARU.

13. Resulta da exposição da Requerente que se trata da construção edifícios novos, localizados em [], no entanto não foi feita qualquer referência sobre se está ou não em causa um contrato de empreitada.

14. A Requerente juntou:

Cópia das certidões emitidas pela Câmara Municipal de [], comprovativas de que os imóveis se encontram localizados numa ARU; e

Cópia das certidões de registo predial relativas aos imóveis objeto do pedido

15. Considerando o pedido objeto desta informação e analisados os documentos juntos ao mesmo, é relevante, neste passo, delimitar o âmbito de aplicação da norma transitória relativa à verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA.

16. Conforme referido no ponto 9 desta informação, embora as alterações introduzidas à verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, tenham 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, contempla uma norma transitória que veio determinar que a nova redação da verba não é aplicável a:

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; ou 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.

17. Nas situações referidas no ponto anterior continua, assim, a ter aplicação a redação anterior da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA.

18. A referida norma transitória não fez qualquer salvaguarda às situações em que, previamente à entrada em vigor da nova redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, se verifique a existência do licenciamento de um loteamento.

19. Na situação objeto de análise na presente informação, e de acordo com os elementos fornecidos, apenas se pode concluir que o licenciamento do loteamento foi anterior a 07 de outubro de 2023.

20. Contudo, não ficou demonstrado que à data da entrada em vigor da referida norma transitória (07 de outubro de 2023) estavam reunidos os seus requisitos de aplicação, pelo que na análise sobre qual a taxa de imposto a aplicar à construção dos imóveis identificados no pedido, temos de atender à redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA atualmente em vigor.

21. Recorde-se que a atual redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, determina que a taxa reduzida de imposto, prevista no artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do mesmo código, apenas é aplicável a "empreitadas de reabilitação de edifícios e a 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."

22. Deste modo, a verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, exceto quando estão em causa equipamentos coletivos de natureza pública, apenas contempla as empreitadas relativas à reabilitação de edifícios, e na condição de estes se situarem numa Área de Reabilitação Urbana delimitada nos termos legais.

23. Na alínea i), do artigo 2.º, do Decreto-Lei n.º 307/99, de 23 de outubro, a «reabilitação de edifícios» é definida como 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.

24. Assim, considerando o conceito de reabilitação de edifícios, deve concluir-se que estão excluídas do âmbito da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA as empreitadas que consistam em operações de construção de edifícios novos (cfr. ofício-circulado n.º 25003, de 30 de outubro de 2023).

25. A descrição feita pela Requerente permite verificar que a operação em causa no pedido, embora relativa a imóveis localizados numa Área de Reabilitação Urbana, se traduz na construção de novos edifícios e não na reabilitação de edifícios previamente existentes. Assim, não sendo aplicável a norma transitória acima analisada, conclui-se, à luz da legislação atualmente em vigor, que a taxa reduzida de imposto não é aplicável à construção dos imóveis identificados no pedido, por falta de enquadramento na verba 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA.