

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: Verba 2.23 - Empreitada de reabilitação de edifícios
- Processo: 27488, com despacho de 2025-02-26, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo:
1. A Requerente, enquadra-se em sede de IVA, desde 1989-07-01, no regime normal com periodicidade trimestral, pelo exercício da atividade principal de "Fabr. Ascensores, Monta Cargas e Passadeiras Rolantes", CAE: 28221, realizando operações que conferem direito à dedução do imposto.
 2. A requerente na sua exposição que se reproduz em parte, solicita esclarecimento, sobre o seguinte:

"No âmbito da sua atividade, a (...) celebrou, com a (...), um contrato de reabilitação de um ascensor, alterações à caixa do ascensor e trabalhos na casa da máquina (...), o qual configura um contrato de empreitada avultada e obrigatória por lei sendo os ascensores para uso de todos os condóminos.

Com efeito, o estado do elevador e a respetiva infraestrutura apresentam-se deterioradas pelo decorrer do tempo (as quais datam dos anos do século XX), tendo inclusivamente a Câmara Municipal de Lisboa (CML) imposto a sua selagem no decurso da última inspeção empreendida, em conformidade com as diretivas estabelecidas pela Direção Geral de Energia e Geologia (DGED), com a respetiva reativação condicionada à reabilitação do equipamento.

De relevar que sendo a empreitada em questão realizada no prédio sito na (...), este está inserido numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) qualificada pela CML (...).

Deste modo, tratando-se de uma empreitada de reabilitação do edifício localizado numa área de reabilitação urbana, nomeadamente em face da necessidade de reabilitação total do elevador que serve a totalidade dos condóminos, a Requerente entende que a referida empreitada pode beneficiar da taxa reduzida do IVA de 6%, em conformidade com o exposto na verba 2.,23 da Lista anexa ao Código do IVA."
 3. 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, as transmissões de bens e as prestações de serviços constantes da lista I anexa ao Código do IVA.
 4. A verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA foi alterada pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, com produção de efeitos a 7 de outubro de 2023.
 5. Desde essa data, na sequência da nova redação da mencionada verba, a taxa

reduzida de imposto 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."

6. Todavia, o n.º 9 do artigo 50.º da citada Lei n.º 56/2023 determina que a redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA introduzida pela mesma 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."

7. E conforme esclarecimento prestado pela Direção de Serviços do IVA através do 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.» Acrescentando 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.". Conforme a verba 2.23 da lista I anexa ao CIVA, na sua redação aprovada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, 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 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. A requerente não identificou o período temporal em que a empreitada em análise decorreu ou irá decorrer, pelo qua a presente informação é elaborada no pressuposto de que a mesma decorre na vigência da nova redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

9. Neste sentido, como se pode constatar, a mencionada verba exige, que a operação se consubstancie:

- empreitadas de reabilitação de edifícios;

- empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública.

- realizada em imóveis localizados em área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais.

10. De acordo com a nova redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, a taxa reduzida de imposto aplica-se também as operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

11. 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.

12. 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. Sendo o contrato de empreitada a única modalidade contratual prevista na referida verba, a aquisição de materiais para a aplicação na obra por parte do empreiteiro ou quaisquer custos relativos a projetos, honorários, fiscalização entre outros, não expressamente previstos no respetivo contrato de empreitada, devem ser tributados à taxa normal.

14. De acordo com o disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o "Regime jurídico da reabilitação urbana", 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" (art.º 2.º al. b)).

15. E, de acordo com o mesmo "Regime Jurídico da reabilitação urbana", a reabilitação de edifícios é tida como "a forma de intervenção destinada a conferir determinadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou 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" (art.º 2.º, al. i)).

16. Do exposto resulta que para beneficiar da aplicação da taxa reduzida de imposto a empreitada de reabilitação de edifício tem que se localizar numa área de reabilitação urbana e as operações sobre ele efetuadas devem subsumir-se no conceito de reabilitação de edifícios.

17. Desde que os serviços em causa sejam prestados em regime de empreitada e, possam ser considerados reabilitação de edifícios nos termos descritos, podem

beneficiar de enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA sendo tributada à taxa reduzida do imposto, a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do referido código.