

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: Enquadramento de operação: Reabilitação urbana em telhado de edifício sito em ARU (Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA)

Processo: 27494, com despacho de 2025-02-17, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - FACTOS E QUESTÃO APRESENTADA

1. A Requerente refere que, no âmbito da sua atividade, vai realizar uma obra de reabilitação urbana num telhado de um edifício que se encontra em zona ARU e que o cliente entende que à mesma deve ser aplicada a taxa reduzida de IVA.

2. Junta certidão emitida pelo Município [] a 16 de setembro de 2024, nos termos da qual, o prédio sito na rua [], dessa cidade, se encontra inserido numa das Áreas de Reabilitação Urbana do Município, publicadas em Diário da República através do Aviso n.º [], mais concretamente ARU 1 - Cidade e que a certidão se refere ao requerimento registado na SAAP com o n.º [] a 10/09/2024.

3. A Requerente considera que o documento apresentado pela cliente não cumpre os requisitos para emissão de fatura à taxa de 6%, pelo que questiona se, face ao mesmo, a operação em causa pode beneficiar de aplicação da taxa reduzida do imposto.

II - ENQUADRAMENTO E ANÁLISE FACE AO CÓDIGO DO IVA

4. Consultado o sistema de gestão de registo de Contribuintes, verifica-se que a Requerente se encontra enquadrada, em sede de IVA, no regime normal com periodicidade trimestral, praticando operações que conferem o direito à dedução do imposto, estando registada pelo exercício da atividade de "outras actividades de acabamentos em edifícios" (CAE 43390).

5. De harmonia com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º do Código do IVA, as prestações de serviços efetuadas no território nacional, a título oneroso, por um sujeito passivo agindo como tal, estão sujeitas a imposto sobre o valor acrescentado. E o n.º 1 do artigo 4.º do mesmo diploma, estipula um conceito residual de prestações de serviços ao definir que são consideradas como prestações de serviços as operações efetuadas a título oneroso que não constituam transmissões, aquisições intracomunitárias ou importações de bens.

6. No que respeita às taxas do imposto, as prestações de serviços são tributadas à taxa normal (atualmente de 23%), exceto se forem suscetíveis de enquadramento numa das verbas das Listas I (taxa reduzida: 6%) e II (taxa intermédia: 13%) anexas ao Código do IVA, conforme decorre da alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º desse diploma.

7. Importa, assim, verificar se a situação aqui apresentada pela Requerente, encontra enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA.

8. Na atual redação, dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, a verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA consagra a aplicação da taxa reduzida "(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."

9. Nesse pressuposto, conforme decorre da redação da verba transcrita no ponto anterior, a sua aplicação encontra-se condicionada à verificação dos seguintes requisitos cumulativos:

- (i) tratar-se de um contrato de empreitada;
- (ii) estar em causa uma empreitada de reabilitação de edifícios, ou uma empreitada de construção ou reabilitação de equipamentos de natureza pública;
- (iii) realizada em imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana (ARU), delimitadas nos termos legais, ou que integrem operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

10. No que respeita à exigência de uma empreitada, deve atender-se 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", entendendo-se por "obra" todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, reabilitação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis. Portanto, para que haja um contrato de empreitada é essencial que o mesmo tenha por objeto a realização de uma obra, feita segundo determinadas condições, por um preço previamente estipulado, sendo um trabalho ajustado globalmente.

11. Não obstante, mesmo que se esteja perante um contrato de empreitada (situação não clarificada pela Requerente) para determinar a possibilidade de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, a operação em causa tem de consubstanciar uma empreitada de reabilitação de edifícios - e a consequente localização do respetivo imóvel em ARU -, tal como definida em diploma específico, no caso, no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

12. De acordo com o disposto no artigo 2.º do regime citado no ponto anterior desta informação, 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 de edifícios» 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; - Cf. alínea i).

13. Desta forma, a reabilitação de edifícios pressupõe a intervenção num edifício previamente existente e tem como objetivo 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, e às frações eventualmente integradas nesse edifício, podendo ainda estar em causa uma "transformação", na medida em que está englobado no conceito a possibilidade de conferir 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.

14. Decorre do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que compete aos Municípios, designadamente, aprovar regulamentos municipais de urbanização e/ou de edificação, que devem ter como objetivo a execução do diploma nas matérias elencadas no n.º 2, nomeadamente, «d) Disciplinar os aspetos relativos à segurança, funcionalidade, economia, harmonia e equilíbrio socio-ambiental, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios, suas frações e demais construções e instalações;».

15. Por sua vez, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação elenca obras que se encontram isentas de controlo prévio por parte da Câmara Municipal competente, não sendo a sua existência essencial para determinar se uma empreitada de reabilitação de edifícios beneficia da taxa reduzida de imposto.

16. De qualquer modo, os sujeitos passivos responsáveis pela liquidação do imposto devem estar aptos a demonstrar que a operação reúne os requisitos para beneficiar da redução de taxa do imposto, no caso, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa do Código do IVA.

17. Na operação objeto da presente informação, a certidão junta atesta que o prédio nela descrito se insere numa das Áreas de Reabilitação Urbana do Município delimitadas nos termos legais.

III - CONCLUSÃO

18. Face ao exposto, pode concluir-se que, caso a referida operação revista a forma de empreitada e, consistindo a reabilitação do telhado de um edifício, numa operação de reabilitação de edifícios subsumível no conceito previsto na alínea i) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, a certidão junta pela Requerente - atestando que o prédio nela descrito se insere em ARU, mostra-se apta para que a operação em apreço possa beneficiar da taxa reduzida de imposto, prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA.