

## 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: 27575, com despacho de 2025-02-28, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: 1. A Requerente, enquadra-se em sede de IVA, desde 2018-01-01, no regime normal de periodicidade mensal, pelo exercício da atividade principal de "Construção de Edifícios (Residenciais e não Residenciais), CAE: 41200 e pela atividade secundária de "Construção de Outras Obras de Engenharia Civil, N.E.", CAE: 042990, realizando operações que conferem direito à dedução do imposto e operações que não conferem direito à dedução do imposto.

2. A Requerente, na sua exposição, refere que contratou com a empresa ( proprietária de um imóvel), uma empreitada de reabilitação de um imóvel que se insere numa área de reabilitação urbana (ARU - Corujeira, Processo n.º ...), pelo que solicita a emissão de uma informação vinculativa, quanto aplicação da taxa de IIVA de 6%, de acordo com a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA:

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 CIVA.

4. 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)mpreitadas 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".

5. 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.

6. 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.

7. 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. 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.

8. 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.

9. 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.

10. De acordo com o disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, 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)).

11. E, de acordo com o mesmo "Regime jurídico da reabilitação urbana", a reabilitação de edifícios é tido 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 mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas" (art. 2.º, al. i)).

12. O Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, estabelece a regra para a reabilitação de edifícios e de acordo com o art.º 3.º do diploma, operações de reabilitação, é entendida, como as obras de alteração, reconstrução ou ampliação "na medida em sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável".

13. Tendo presente estes conceitos, a redação atual da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, diverge da anterior na medida em que as operações agora abrangidas deixam de estar sujeitas à existência de uma "Operação de reabilitação urbana" aprovada pelo referido Decreto-Lei n.º 307/99, de 23 de outubro (Regime jurídico da reabilitação

urbana).

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

15. Deste modo, se a operação de reabilitação do imóvel, se subsumir no conceito de empreitada, e o imóvel se localizar numa área de reabilitação urbana, e a intervenção configurar uma reabilitação de edifícios nos termos descritos, aquela operação beneficia 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.