

## 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 - Empreitadas de reabilitação de edifícios
- Processo: 27902, com despacho de 2025-04-30, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo:
1. A Requerente, enquadra-se em sede de IVA, desde 2022-01-01, no regime normal de periodicidade trimestral, pelo exercício da atividade principal de "Construção de Edifícios Residenciais e não Residenciais", CAE: 041000, realizando operações que conferem direito à dedução do imposto.
  2. A Requerente, na sua exposição que se reproduz em parte, solicita esclarecimentos, sobre o seguinte:

"A moradia situa-se na (...) e foi objecto duma licença de edificação emitida a 29/01/2019, por um período de 360 dias. A referida licença caducou sem que as obras tivessem sido concluídas."

"Posteriormente, a moradia foi vendida e o novo proprietário submeteu, recentemente, na Câmara do Porto um pedido de licença para obras inacabadas por forma a concluir os trabalhos em falta."

"A nossa empresa foi contratada para a execução dos trabalhos em falta. O cliente questionou-nos sobre a aplicabilidade da taxa de IVA a 6% sobre a totalidade da empreitada, na medida em que a propriedade se insere em zona ARU conforme declaração emitida pela Câmara do Porto "

"Estando a moradia inserida em zona ARU e titulada por licença de obras inacabadas, é permitida a aplicação de IVA a 6% sobre a totalidade da empreitada a realizar?"
  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, 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, 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)).

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. 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).

13. A verba deixa também de acolher a construção de edifícios de raiz, ou a reconstrução, aplicando-se apenas à reabilitação de edifícios existentes, dentro dos parâmetros referidos na presente informação.

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, quando a operação de reabilitação do imóvel, se subsumir no conceito de empreitada, e o imóvel se localizar numa área de reabilitação urbana, configurando a intervenção numa reabilitação de edifício nos termos descritos, a 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.

16. No entanto, a Requerente refere, na sua exposição, que a moradia a que respeita a presente empreitada, a coberto de uma licença para obras inacabadas, foi inicialmente objeto de licença de edificação emitida em 29-01-2019, pelo que, caso a empreitada consista na conclusão de obra de edificação inacabada e não em empreitada de reabilitação de edifício, a mesma fica fora do âmbito da verba 2.23 da Lista I, na sua redação atual, aplicando-se-lhe a taxa normal de imposto, a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.