

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: 27968, com despacho de 2025-05-26, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: 1. A Requerente, enquadra-se em sede de IVA, desde 1986-11-01, no regime normal de periodicidade mensal, pelo exercício da atividade principal de "Construção de Outras Obras de Engenharia Civil, N.E.", CAE: 42990 e pela atividade secundária, "Compra e Venda de Bens Imobiliários", CAE:68110 e "Arrendamento e Exploração de Bens Imobiliários Próprios ", CAE: 68200, 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:

"Tendo sido contratada para realizar obras de reabilitação e construção em prédio sito na Rua (...), conforme tudo melhor se alcança da cópia da licença de obras de construção n.º 24/25 emitida pela Câmara Municipal de Matosinhos, ".

"O descrito prédio encontra-se localizado em Área de Reabilitação Urbana, cuja Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática, constante do programa estratégico de reabilitação urbana constante do programa estratégico de reabilitação urbana foi publicada em Diário da República, II Série, n.º 36, de 20 de fevereiro de 2020, sob o aviso n.º 2820/2019, conforme tudo melhor se alcança da cópia da certidão emitida pela Câmara Municipal de Matosinhos, "

"TERMOS EM QUE E NOS MAIS DE DIREITO, ATENTO O SUPRA EXPOSTO, PRETENTE A SOCIEDADE REQUERENTE, SEJA EMITIDA INFORMAÇÃO VINCULATIVA SOBRE A SEGUINTE MATÉRIA:

a) Na situação supra descrita, estão reunidas as condições para que seja aplicada à facturação dos trabalhos de empreitada, reabilitação e construção do prédio sito na Rua (...), para efeitos de IVA, a taxa de IVA de 6% nos termos previsto no art.18º n.º 1, Lista 1?"

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. A verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na sua nova redação, aprovada pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, determina a aplicação da taxa reduzida, a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do mesmo Código, às "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".

5. Apesar das alterações introduzidas à verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, terem entrado em vigor no dia 07 de outubro de 2023, o n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, determina que a redação agora conferida à citada verba 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 entrega 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."

6. 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 delimitados nos termos legais ()» cuja realização, total ou parcial, ocorra a partir da entrada em vigor da Lei n.º 56/2003, 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 pode verificar 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 programa estratégico de reabilitação urbana contidos em operação de reabilitação urbana aprovada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.".

7. Nestes termos, considerando que a obra em análise não se encontrava aprovada pelo Município em data anterior à entrada em vigor da nova redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, a presente informação é elaborada em conformidade com a redação atual da citada verba, segundo a qual 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)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".

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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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)).

13. 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)).

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

15. Entende-se, assim, qua a reconstrução ou ampliação do edificado preexistente, no

âmbito da reabilitação de edifícios, se confina à necessidade de cumprir a legislação técnica aplicável e não à simples demolição e construção.

16. Neste sentido e conforme o referido Ofício Circulado N.º 25003/2023, a atual verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, não contempla construção nova ou reconstrução após demolição de edifício.

17. 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.

18. Na situação em preço, não obstante a Requerente referir que o imóvel está situado em área de reabilitação urbana, não se afigura que as obras de demolição e construção de uma edificação de ocupação mista (comércio e habitação), constituído por 5 pisos acima do solo e recuado, de acordo com a licença de obras que junta, configure uma intervenção de reabilitação de edifício tal como se encontra definida no respetivo regime jurídico, mas, ao invés, a construção de nova edificação.

19. Deste modo, não se mostra possível confirmar o entendimento preconizado no pedido, pelo que à indicação do tipo de obras a executar (de demolição e construção) em análise deve ser aplicada a taxa normal do imposto, a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.