

## 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 da Lista I anexa ao CIVA - Empreitadas de reabilitação urbana
- Processo: 28139, com despacho de 2025-07-28, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: I - CARATERIZAÇÃO DA REQUERENTE

1. A Requerente é uma instituição de solidariedade social de reconhecido interesse público que exerce as atividades que têm por base o CAE Principal 87301 - "ATIVIDADES DE APOIO SOCIAL EM ESTRUTURAS RESIDENCIAIS PARA PESSOAS IDOSAS" e os CAE Secundários 86912 - "ATIVIDADES DOS SERVIÇOS DE DIAGNÓSTICO POR IMAGEM"; 86930 - "ATIVIDADES DE PSICÓLOGOS E PSICOTERAPEUTAS, EXCETO MÉDICOS"; 86950 - "ATIVIDADES DE FISIOTERAPIA"; 86961 - "ATIVIDADES DE TERAPÊUTICAS NÃO CONVENCIONAIS"; 86993 - "OUTRAS ATIVIDADES DE SAÚDE HUMANA, DIVERSAS, N.E."; 87100 - "ATIVIDADES DE CUIDADOS DE ENFERMAGEM EM ESTRUTURAS RESIDENCIAIS" e 88101 - "ATIVIDADES DE AÇÃO SOCIAL PARA PESSOAS IDOSAS, SEM ALOJAMENTO".

2. Para efeitos de IVA, constituiu-se como um sujeito passivo isento pelo artigo 9.º do CIVA pela prática de operações que não conferem o direito à dedução, desde 1989.01.01 (data do início da atividade).

### II - PEDIDO

3. A Requerente, uma instituição de solidariedade social de reconhecido interesse público, encontra-se a desenvolver um projeto de construção de uma nova Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), com capacidade para 50 utentes, beneficiando de financiamento ao abrigo do Programa de Alargamento da Rede de Equipamentos Sociais 3.º Geração - PARES 3.0.

4. Neste contexto, vem a Requerente solicitar esclarecimento quanto à possibilidade de aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% à referida construção, ao abrigo da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA (CIVA), nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, mesmo na ausência de aprovação formal da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) relativa à Área de Reabilitação Urbana (ARU) onde o projeto se insere.

5. O pedido fundamenta-se no facto de que, à data do lançamento da empreitada, estavam reunidos os pressupostos legais para a aplicação da taxa reduzida, tendo inclusive o Município de Cabeceiras de Basto reconhecido formalmente a relevância do projeto e o seu enquadramento nos objetivos definidos para a respetiva ARU.

6. Contudo, devido à não conclusão da ORU por parte da autarquia, a aplicação da taxa de 6% foi inviabilizada, tendo sido aplicada a taxa normal de 23% a pedido do empreiteiro, o que resultou num aumento significativo dos custos da obra e comprometeu a viabilidade económico-financeira do investimento.

7. A Requerente refere ainda que os tribunais arbitrais têm vindo a consolidar entendimento no sentido de que a inexistência formal da ORU não constitui impedimento absoluto à aplicação da taxa reduzida de IVA, desde que estejam preenchidos os restantes requisitos legais e o projeto esteja efetivamente enquadrado nos objetivos da ARU.

8. Assim, solicita esclarecimento sobre a possibilidade de aplicação da taxa reduzida de 6% ao projeto em questão, com dispensa da exigência de aprovação formal da ORU, em consonância com o entendimento jurisprudencial mencionado.

### III - PEDIDO DE ELEMENTOS

9. Para a prestação da informação vinculativa esta Direção de Serviços solicitou à Requerente, através do Ofício n.º 111218, de 2024.05.16, a apresentação dos seguintes elementos adicionais:

"- Data da primeira submissão de pedido junto da Câmara Municipal, indicando se corresponde a um pedido de licenciamento, comunicação prévia ou pedido de informação prévia, bem como cópia do documento.

- Esclarecimento sobre a natureza da intervenção: confirmar se se trata de uma nova construção ou de uma obra de reabilitação sobre edificação já existente. Juntamente, solicitamos o envio da respetiva licença camarária.

- Caso aplicável, documento comprovativo de que a obra se destina a um equipamento de utilização coletiva de natureza pública, seja de construção nova ou de reabilitação."

10. No seguimento deste pedido, a Requerente submeteu dois documentos: (i) A licença de construção de estrutura residencial para pessoas idosas emitida pela Câmara Municipal; e (ii) uma Certidão igualmente emitida pela Câmara, atestando que a obra em causa constitui uma operação de reabilitação urbana localizada em área abrangida por uma ARU.

### IV - ENQUADRAMENTO LEGAL

11. A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprova medidas no âmbito da habitação procedeu a diversas alterações legislativas, onde se incluiu alterações à redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA. As alterações introduzidas produziram efeitos a 7 de outubro de 2023.

12. A redação anterior aplicava-se a "Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos 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 no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional".

13. Assim, desde o 7 de outubro de 2023, a taxa reduzida de imposto prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, aplica-se a "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."

14. A antiga redação da verba 2.23 continua a ser aplicável aos seguintes casos:

- a. Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidas 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.

15. Após análise dos documentos enviados pela Requerente, verificou-se que a licença de construção de estrutura residencial para pessoas idosas tem a data de 2019-09-17, pelo que está aqui em causa a redação anterior da verba 2.23.

16. Nos termos da redação anterior da verba 2.23, aplicável à data da emissão da licença de construção, a aplicação da taxa reduzida de 6% dependia da verificação de vários requisitos legais, entre os quais:

- a. A empreitada devia ter por objeto uma operação de reabilitação urbana;
- b. A intervenção devia localizar-se em Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- c. E, adicionalmente, devia estar inserida ou integrada numa Operação de Reabilitação Urbana (ORU) formalmente aprovada.

17. No caso em apreço, embora o imóvel se localize em ARU devidamente delimitada, e o Município tenha emitido uma certidão atestando que a obra se enquadra numa operação de reabilitação urbana, a ORU aplicável à ARU em causa não se encontrava formalmente aprovada à data da execução da empreitada, circunstância que motivou a aplicação da taxa normal de IVA.

18. O acórdão n.º 012/24.9BALS do Supremo Tribunal Administrativo (STA), de 2025-03-26, veio uniformizar a jurisprudência no sentido de que a aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23 exige, cumulativamente que a empreitada seja qualificada como "empreitada de reabilitação urbana", nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), que seja realizada em ARU delimitada nos termos legais e que exista previamente aprovada uma ORU para a ARU em questão.

19. O STA fundamentou esta decisão na interpretação sistemática do RJRU, entendendo que a reabilitação urbana pressupõe não apenas a delimitação de uma ARU, mas também a aprovação de uma ORU, onde são definidas as estratégias de intervenção para a zona em causa, afastando assim a tese anteriormente defendida em alguns tribunais arbitrais que admitiam a aplicação da taxa reduzida mesmo sem aprovação formal da ORU, tornando esse entendimento agora insustentável à luz do acórdão do STA.

20. Assim, na ausência de uma ORU formalmente aprovada para a ARU onde se insere a empreitada, não se verifica um dos requisitos cumulativos exigidos para a aplicação da taxa reduzida de IVA, nos termos da redação anterior da verba 2.23 do CIVA.

## V - CONCLUSÃO

21. Face ao exposto, e considerando a ausência de uma ORU formalmente aprovada para a ARU onde se insere a empreitada, conclui-se que não estão reunidas as condições exigidas pela redação aplicável da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA para

beneficiar da taxa reduzida de 6% de IVA, sendo de manter a aplicação da taxa normal, nos termos definidos pelo Acórdão do STA de 2025-03-26.