

## 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 - Empreitada de reabilitação de urbana (norma transitória)
Processo:	28562, com despacho de 2025-08-26, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
Conteúdo:	I - CARACTERIZAÇÃO DO REQUERENTE

1. Através dos elementos existentes no cadastro informático do Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes, verifica-se que a Requerente se encontra registada, para efeitos de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), com a atividade principal de "compra e venda de bens imobiliários", CAE 68110, e atividades secundárias de "arrendamento e exploração de bens imobiliários próprios ou em locação", "administração de imóveis por conta de outrem" e "atividades de consultoria para os negócios e outra consultoria para a gestão", com os CAEs 68200, 68321 e 70200, respetivamente.

2. Relativamente ao enquadramento em sede de IVA, encontra-se registada no regime normal trimestral desde 01-01-2025 e declara realizar operações mistas, com afetação real de todos os bens, bem como importações e aquisições intracomunitárias.

### II - PEDIDO

3. A Requerente é uma sociedade comercial cuja atividade principal consiste na promoção imobiliária, arrendamento e gestão de imóveis próprios ou em locação. No exercício da sua atividade, é proprietária de um imóvel sito na Rua (...), no qual se encontra a desenvolver um projeto imobiliário "de alteração e reformulação de habitação multifamiliar, com recurso a demolição e posterior construção de um edifício destinado a uso residencial".

4. O projeto foi objeto de pedido de informação prévia, submetido à respetiva câmara municipal territorialmente competente. Obteve parecer favorável em 2 de janeiro de 2023, o que, segundo a Requerente, permite o enquadramento na norma transitória prevista na alínea a) do n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, mantendo assim a aplicabilidade da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA (CIVA), na sua redação anterior.

5. A intervenção dispõe de Licença de Obras de Legalização e Alteração (Alvará n.º \_\_\_\_\_), inicialmente emitida em nome da anterior proprietária, já devidamente averbada em nome da Requerente por despacho da câmara municipal, de 11 de março de 2025. O contrato de empreitada foi celebrado a 1 de março de 2025.

6. Adicionalmente, o respetivo Município certificou, através de certidão emitida em 21 de maio de 2025, que o edifício objeto da empreitada se encontra inserido em Área de Reabilitação Urbana (ARU) e que a intervenção em causa está de acordo com os objetivos estratégicos definidos na correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º

307/2009, de 23 de outubro) [RJRJ].

7. Neste contexto, a Requerente solicita:

- i. Confirmação de que a empreitada de reabilitação urbana em análise é suscetível de beneficiar da taxa reduzida de IVA (6%), nos termos da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA;
- ii. Confirmação da aplicabilidade da regra de inversão do sujeito passivo [artigo 2.º, n.º 1, alínea j) do CIVA] aos serviços de construção civil, realizados no âmbito da referida empreitada.

### III - ENQUADRAMENTO EM SEDE DE IVA

8. A Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, que aprovou medidas no âmbito da habitação, procedeu a diversas alterações legislativas, nas quais se incluiu a redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA. As alterações introduzidas produziram efeitos a 07 de outubro de 2023.

9. Nos termos da nova redação, desde o dia 07 de outubro de 2023, a taxa reduzida de imposto prevista na al. a) do n.º 1, do artigo 18.º do CIVA, aplica-se "(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".

10. Todavia, o n.º 9 do artigo 50.º da referida lei estabelece um regime transitório, nos termos do qual a nova redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, não tem aplicabilidade quando se está perante:

"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 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."

11. Conforme esclarecido no ofício-circulado n.º 25 003, 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 urbana delimitados nos termos legais (...)" cuja realização, total ou parcial, ocorra a partir da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, 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.»

12. O mesmo ofício-circulado acrescenta que "[c]omo se verificava 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 o programa estratégico de reabilitação urbana contidos em operação de reabilitação urbana aprovada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana."

13. Assim, conforme mencionado, para que seja aplicada a redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA em vigor até ao dia 06 de outubro de 2023, é necessário que:

a) os pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas tenham sido submetidos junto da câmara

municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro; ou que

b) os pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que os mesmos sejam submetidos ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

14. A verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na redação conferida pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro (em vigor até 06 de outubro de 2023 e que se continua a aplicar, após 06 de outubro de 2023, aos casos previstos na citada norma transitória), estabelece que estão sujeitas à taxa reduzida de imposto as "[e]mpreitadas 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."

15. São, assim, condições para aplicação da taxa reduzida que a operação consubstancie:

a. Uma empreitada de reabilitação urbana;

b. realizada em imóveis ou espaços públicos localizados em área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais;

c. ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

16. De harmonia com o artigo 1207.º do Código Civil, empreitada é o "contrato em que uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço". Por seu turno, deve entender-se por obra a atividade e o resultado de trabalhos de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reabilitação, reparação, restauro, conservação e demolição de bens imóveis.

17. O que significa que, para que estejamos perante um contrato de empreitada é necessário que o mesmo tenha por objeto a realização de uma obra, em observação de determinadas condições, tendo por contrapartida um preço previamente estipulado.

18. Acresce que, o próprio RJRU, no seu artigo 7.º, n.º 1, determina que a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana resulta não só da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU), mas também da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nestas áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

19. Assim, e desde logo, o preâmbulo deste regime preconiza que: "[o] presente regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efectuar no interior da respectiva área de reabilitação urbana."

20. Já de acordo com a alínea j) do artigo 2.º do RJRU, considera-se como reabilitação urbana "a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios", sendo considerada como operação de reabilitação urbana "o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área" [cfr. alínea h) do mesmo artigo].

21. Desta forma, apenas se pode considerar que estão em causa empreitadas de reabilitação urbana, quando as mesmas sejam realizadas no quadro de uma operação de reabilitação urbana já aprovada.

22. Ora, no caso em apreço, a Requerente junta um conjunto de elementos, nomeadamente, o pedido de informação prévia para o projeto de reabilitação urbana ("obras de alteração e ampliação de edificação destinado habitação multifamiliar"), que colhe parecer favorável da câmara municipal territorialmente competente, em 02 de janeiro de 2023.

23. Uma vez que a data do pedido, bem como a data do parecer favorável, é anterior a 07 de outubro de 2023, considera-se cumprido o requisito previsto na alínea a) do n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro.

24. Acresce que, a Requerente apresenta certidão emitida pelo respetivo município, datada a 21 de maio de 2025, em que atesta que o imóvel objeto de análise se localiza em Área de Reabilitação Urbana, "cuja intervenção de reabilitação do edifício (obras de alteração e ampliação)", está de acordo "com os objetivos estratégicos definidos na correspondente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática", segundo os avisos publicados no Diário da República, 2ª série, em 07 de julho de 2014 e 16 de maio de 2017, respetivamente.

25. Relativamente à regra de inversão do sujeito passivo, situação em que cabe ao adquirente a liquidação e entrega do imposto que se mostrar devido na operação, dispõe a alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA que a mesma se aplica às prestações de serviços de construção civil, quando o adquirente seja um sujeito passivo com sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional, pratique operações que confirmem o direito à dedução total ou parcial do imposto e os serviços se destinem a esse mesmo adquirente.

26. Nestes termos, a inversão do sujeito passivo é aplicável à Requerente enquanto sujeito passivo de IVA, tendo em conta a sua sede em território nacional bem como a natureza dos serviços que irão ser prestados no âmbito da empreitada de reabilitação urbana.

#### IV - CONCLUSÃO

27. Face ao exposto, conclui-se que:

i. a empreitada de reabilitação urbana em causa reúne os requisitos legais para beneficiar da aplicação da taxa reduzida de IVA, nos termos da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na redação anterior à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aplicável por força da norma transitória constante na alínea a) do n.º 9 do artigo 50.º da mesma Lei; e que,

ii. é aplicável a regra da inversão do sujeito passivo prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, por se tratarem de serviços de construção civil.