

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
- Artigo/Verba: Art.18º - Taxas do imposto .
- Assunto: Reabilitação de moradia em área de reabilitação urbana verba 2.23
- Processo: 28880, com despacho de 2025-10-31, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: I - PEDIDO
1. No pedido de informação vinculativa apresentado, o Requerente solicita informação acerca do enquadramento em sede de IVA da seguinte operação:
 2. O Requerente pretende concretizar um contrato de empreitada para a reabilitação/construção de uma moradia numa área de reabilitação urbana, mais concretamente na zona da Ajuda, em Lisboa. Solicitou uma Certidão Camarária, que juntou em anexo ao pedido de informação vinculativa de forma a comprovar que o imóvel se encontra em Área de Reabilitação Urbana. Pretende saber se é possível enquadrar a empreitada a realizar na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, (CIVA).
- II- ENQUADRAMENTO E ANÁLISE DAS OPERAÇÕES FACE AO CÓDIGO DO IVA
3. Consultado o Sistema de Gestão de Registo de Contribuintes, verifica-se que o Requerente está registado pela atividade, a título principal de Construção de Edifícios Residenciais e Não Residenciais (CAE 041000), e, a título secundário, pelas atividades de:
 - a. Instalação de Climatização (CAE 043222);
 - b. Instalação de Isolamento (CAE 043230);
 - c. Outras Atividades de Acabamento em Edifícios (CAE 043350);
 - d. Outras Atividades Especializadas de Construção na Construção de Edifícios (CAE 043420);
 - e. Atividades de Alvenaria e Assentamento de Tijolos (CAE 043910);
 - f. Outras Atividades Especializadas de Construção Diversas, N.E. (CAE 043992).
 4. O Requerente está enquadrado, em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), no regime normal trimestral desde 2019-03-04.
 5. O Requerente realiza operações que conferem o direito à dedução do imposto.
 6. Face à operação projetada, o Requerente pretende saber se é possível enquadrar a empreitada a realizar na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, importando então esclarecer o enquadramento em sede do IVA relativamente à operação.
 7. O Requerente indica que irá realizar uma obra de demolição total de uma moradia em banda de 1 piso, para construção de uma moradia de 2 pisos.
 8. O referido imóvel está situado em Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lisboa no âmbito da qual vigora uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) simples aprovada (cfr. certidão anexa ao pedido) através da Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024, publicada no Diário da República, 2.ª Série, a 26 de março de 2012, através do Aviso n.º 5876/2012 e posterior alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lisboa, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 148, de 31 de julho de 2015, através do Aviso n.º 8391/2015.
 9. Para o efeito, apresentou um pedido de licenciamento (processo n.º e-EDI/2022/1446) que foi submetido em 23 de dezembro de 2022, na Câmara Municipal

de Lisboa, pedido esse, deferido em 21 de abril de 2025 (cfr. certidão anexa ao pedido).
10. Mais refere que a execução da obra será realizada mediante contrato de empreitada.

11. A Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, que aprova 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.

12. As alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro produziram efeitos a 07 de outubro de 2023.

13. Assim, desde o dia 07 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 «(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.»

14. De acordo com a nova redação da verba, a taxa reduzida de imposto aplica-se a:

- a) empreitadas de reabilitação de edifícios;
 - b) empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública,
- que, em qualquer dos casos, digam respeito a imóveis localizados em área de reabilitação urbana, delimitada nos termos legais.

15. São também tributadas à taxa reduzida de imposto, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

16. Embora as alterações introduzidas à citada verba tenham, conforme referido, entrado em vigor no dia 07 de outubro de 2023, a Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, no seu artigo 50.º, n.º 9, estabelece que «(a) verba 2.23 da lista i anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação introduzida pela presente lei, 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 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.»

17. Conforme esclarecido no 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 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.»

18. O mesmo ofício-circulado acrescenta que «Como 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.»

19. No presente pedido o Requerente juntou uma certidão emitida pela Câmara Municipal de Lisboa, com a referência «Informação n.º

7129/INF/UCT_UITOC/GESTURBE/2025», com data de 15 de abril de 2025, que atesta o seguinte:

a. O prédio encontra-se em ARU de Lisboa com ORU simples em vigor conforme planta anexa à referida certidão;

b. ORU simples aprovada através da Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024, publicada no Diário da República, 2.ª Série, a 26 de março de 2012, através do Aviso n.º 5876/2012 e posterior alteração à delimitação da ARU de Lisboa, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 148, de 31 de julho de 2015, através do Aviso n.º 8391/2015.

c. O pedido de licenciamento para a operação urbanística em causa (e-EDI/2022/1446), foi submetido em 23 de dezembro de 2022 e deferido em 21 de abril de 2025.

d. Trata-se de uma obra de demolição, com posterior construção de uma moradia em banda com dois pisos.

20. Conforme mencionado, de acordo com o n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, 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

b) 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

c) Estando em causa os pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, tenham sido submetidos ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

21. Nesta conformidade, verificando-se pela análise da certidão junta, que o pedido de licenciamento foi submetido em 23 de dezembro de 2022 junto da câmara municipal territorialmente competente, antes de 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, e, conseqüentemente, a taxa reduzida de imposto é aplicável desde que a operação se enquadre na redação anterior da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

22. A verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na redação conferida pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, 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.»

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

i. Uma empreitada de reabilitação urbana;

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

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

24. No que diz respeito à exigência de uma empreitada, devemos atender ao conceito previsto no artigo 1207.º do Código Civil, o qual define empreitada como «o contrato em que uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço», devendo entender-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.

25. O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), estabelece o RJRU e de acordo

com excerto do respetivo preâmbulo, o RJRU 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 efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

26. De acordo com o disposto no artigo 2.º deste regime, 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 - Cf. Alínea b);

«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 - Cf. Alínea j);

«Operação de reabilitação urbana» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área - Cf. Alínea h).

27. Por sua vez, o artigo 7.º, n.º 1 determina que a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- i. Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e
- ii. Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

28. A operação de reabilitação urbana deve obedecer ao disposto no artigo 17.º do regime se desenvolvida através de instrumento próprio ou ao artigo 18.º e seguintes se desenvolvida através de plano de pormenor de reabilitação urbana.

29. Em qualquer dos casos, a sua aprovação deve conter:

- i. A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e
- ii. A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

30. Tratando-se de plano de pormenor de reabilitação urbana, este deve obedecer ao disposto nos artigos 101.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (que aprova a revisão do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial), por força do n.º 1 do artigo 21.º do RJRU.

31. Efetivamente, o primeiro requisito para que determinada operação tenha enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA é a de que esteja em causa uma empreitada, mas exige-se, desde logo, que a empreitada seja de reabilitação urbana.

32. O preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), do qual resulta que o RJRU estrutura, conforme já referido, as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana» e o conceito de «operação de reabilitação urbana».

33. Tendo presente estes conceitos conclui-se que a delimitação da «área de reabilitação urbana» é apenas uma das bases do RJRU, sendo complementada com as «operações de reabilitação urbana» que correspondem à concretização do tipo de intervenções a realizar na área de reabilitação urbana. Ou seja, a simples delimitação da área de reabilitação urbana não determina, por si só, que todas as empreitadas que se realizem naquela área estão no âmbito deste regime jurídico. Na verdade, tal interdependência resulta de todo o regime vertido no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de

outubro (1), mas em particular, por exemplo, do seu artigo 15.º.

34. Com efeito, nos termos desta norma, que se reporta ao âmbito temporal da delimitação da área de reabilitação urbana, sempre que a aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não tenha lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação urbana.

35. Depreende-se, portanto, que o momento em que a delimitação da área de reabilitação urbana fica consolidada é o momento em que ocorre a aprovação da operação de reabilitação urbana.

36. Deve, por esse motivo, entender-se que apenas estão em causa empreitadas de reabilitação urbana, quando as mesmas sejam realizadas no quadro de uma operação de reabilitação urbana já aprovada.

37. Porquanto é nas operações de reabilitação urbana aprovadas, através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que estão contidos a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática (cf. artigo 16.º do mencionado normativo legal).

38. Não basta, assim, que esteja em causa uma empreitada realizada numa área delimitada como de reabilitação urbana para que se possa já considerar uma empreitada de reabilitação urbana, se ainda não está em condições de se apurar se a mesma está conforme à estratégia ou ao programa estratégico de reabilitação urbana, o que só fica definido com a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana.

39. Antes deste momento (aprovação da operação de reabilitação urbana), as empreitadas realizadas na área delimitada de reabilitação urbana não são ainda qualificadas de empreitadas de reabilitação urbana nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), e assim também não o podem ser para efeitos do exigido na letra da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

40. No caso em apreço, pela análise da certidão junta, verifica-se que existe uma ORU simples aprovada através da Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024, como já indicado.

41. Resulta, assim, da exposição que:

- i. o pedido de licenciamento da obra foi submetido anteriormente à entrada em vigor da Lei n.º 56/2003 de 06 de outubro;
- ii. o projeto, uma obra de reabilitação urbana (obra de demolição total de uma moradia em banda de 1 piso, para construção de uma moradia de 2 pisos), será realizado na modalidade de empreitada;
- iii. o município da área em que se localiza o imóvel certificou, nos termos do RJRU, que o projeto:
 - i) se integra numa área de reabilitação urbana;
 - ii) existe uma operação de reabilitação urbana simples devidamente aprovada;
- iv. o Requerente está em condições de comprovar a conformidade do projeto com a operação de reabilitação urbana simples que foi aprovada pela Câmara Municipal de Lisboa,

42. Deste modo, por força da norma transitória prevista no artigo 50.º, n.º 9 da Lei 56/2023, de 06 de outubro, é aplicável, à empreitada em causa e enquanto a operação de reabilitação urbana estiver em vigor, a taxa reduzida de imposto, a que se refere a linha a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.

III. CONCLUSÃO

Face ao exposto pode concluir-se que estando reunidos os pressupostos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na redação dada pela Lei n.º 62-A/2008, de 31 de dezembro, à operação urbanística em causa, é aplicável a taxa reduzida de imposto

a que se refere o artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do CIVA.

(1) - Com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08 de janeiro.
o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08 de janeiro.