

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: REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Processo: 29050, com despacho de 2025-11-28, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo:

I - PEDIDO

1. O Requerente veio solicitar esclarecimentos quanto à taxa de imposto a aplicar numa empreitada que vai realizar com vista à recuperação e ampliação de edifício destinado a habitação unifamiliar e comércio, sítio na [], em [].
2. Conforme referido no pedido, a totalidade da obra abrange dois artigos matriciais urbanos (artigo [] e artigo []), descritos na Conservatória do Registo Predial sob os números [] e [].
3. O dono da obra é um particular.
4. O imóvel em referência localiza-se na Área de Reabilitação Urbana do [], conforme informação prestada no pedido.
5. O Requerente esclarece que nos artigos identificados já existe uma construção, a qual, através da empreitada em referência vai passar a ter 3 apartamentos e 1 loja.
6. O Requerente pretende esclarecer qual a taxa de imposto a aplicar na referida empreitada, bem como quais os documentos necessários para aplicação da taxa reduzida de imposto.

II - Enquadramento jurídico-tributário face ao Código do IVA

Âmbito de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA

7. 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 uma nova redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA. As alterações introduzidas produziram efeitos a 07 de outubro de 2023.

8. 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."

9. 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."

10. 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.»

11. 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."

12. No presente pedido, o Requerente pretende confirmar qual a taxa de imposto a aplicar à empreitada de recuperação e ampliação de um edifício, que abrange dois artigos matriciais urbanos, destinado a habitação multifamiliar e comércio.

13. O Requerente juntou ao pedido cópia das plantas do edifício.

14. Conforme já referido, a taxa reduzida de imposto prevista na alínea a) do n.º 1, do artigo 18.º do CIVA, atualmente, aplica-se (1) "(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."

15. 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.

16. 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.

17. Por ser o único caso com relevância para a situação apresentada, analisamos apenas os requisitos de aplicação da taxa reduzida relacionados com as empreitadas de reabilitação de edifícios. Com efeito, a redação atual da citada verba apenas contempla as empreitadas relativas à reabilitação de edifícios, na condição de estes se situarem numa Área de Reabilitação Urbana, delimitada nos termos legais.

18. 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", deve 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.

19. No que diz respeito ao conceito de «reabilitação de edifícios», a alínea i), do artigo 2.º, do Decreto-Lei n.º 307/99, de 23 de outubro (2), refere que deve entender-se por «reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

20. Neste sentido, estão excluídas as empreitadas que consistam em operações de construção de edifícios novos.

21. A demolição total e a construção de edifício, configura inequivocamente uma construção nova que está excluída do âmbito de aplicação desta verba. Quando não esteja em causa a demolição total ou sempre que seja efetuada uma ampliação do edifício é necessário apurar, nomeadamente através de consulta a profissionais qualificados, se a operação subsequente ainda configura uma reabilitação do edifício ou se já configura uma construção nova.

22. Embora o Requerente tenha remetido, em anexo ao presente pedido, as plantas relativas à empreitada em causa, não pode ser, nesta sede, confirmado se está em causa uma reabilitação de edifício face ao conceito previsto na alínea i), do artigo 2.º, do Decreto-Lei n.º 307/99, de 23 de outubro (2), pelo que não se pode concluir pela aplicação da taxa reduzida de imposto, por enquadramento na verba 2.23 da lista I anexa ao CIVA.

23. No que diz respeito aos documentos que os sujeitos passivos devem ter na sua posse, quando se verifiquem os requisitos de aplicação da citada verba, não há qualquer requisito formal.

24. Deste modo, são aceites todos os documentos que sejam aptos a provar que a obra é realizada na modalidade de empreitada, que esta configura uma reabilitação do edifício, e que o edifício está localizado numa Área de Reabilitação Urbana legalmente delimitada.

(1) Salvo nos casos abrangidos pela norma transitória prevista n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, em que se aplica a redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

(2) Alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14/08, pelos Decretos-Lei n.º 136/2014, de 09/09, n.º 88/2017, de 27/07, n.º 66/2019, de 21 de maio, pela Lei n.º 56/2023, 06/10 e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024.