

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: 29126, com despacho de 2025-12-29, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo:

I - PEDIDO

1. O Requerente veio solicitar esclarecimentos quanto à taxa de imposto a aplicar na empreitada de reparação de infiltrações, rachas e reabilitação da cobertura e fachadas a executar no prédio sito [].
2. Para o efeito, o Requerente celebrou um contrato de empreitada com a Administração do Condomínio, com vista à realização de obras nas áreas comuns do prédio.
3. O Requerente faz os seguintes esclarecimentos sobre a operação em causa:
 - a. O prédio situa-se numa zona ARU, de acordo com o documento junto como anexo 1;
 - b. O prédio foi objeto de uma pesquisa generalizada de patologias (em áreas comuns e, por amostragem, num conjunto de frações), em 2024, denominado "diagnóstico/relatório da empresa [];
 - c. A obra na fachada e na cobertura (áreas comuns) objeto do contrato de empreitada tem início previsto na 2.ª quinzena de outubro de 2025 e uma duração estimada de dois meses.
4. O Requerente refere, ainda, que considerou, aquando da elaboração do orçamento, que a empreitada reúne as condições para beneficiar da taxa reduzida de IVA, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA. O valor total do orçamento, iva incluído, foi de €43.097,76.
5. De acordo com o diagnóstico/relatório da empresa [], para além da reabilitação na cobertura e fachada, após as obras no exterior e nas partes comuns, há que realizar/concluir as obras no interior das frações.
6. O Requerente conclui o pedido solicitando que se esclareça, em concreto:
 - a. Se, considerando os factos descritos e os documentos enviados em anexo, estão reunidas as condições para a totalidade da obra beneficiar da taxa reduzida de IVA, por enquadramento na verba 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA.
 - b. Se, nessa sequência, as obras posteriores de reabilitação e melhoria das condições de habitabilidade a realizar nas frações autónomas, também beneficiam da taxa reduzida de IVA, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA.

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 reparação de infiltrações, rachas e reabilitação da cobertura e fachadas no prédio sítio [], bem como às obras abrangidas por esta empreitada, mas que são realizadas no interior das frações.

13. O Requerente juntou ao pedido cópia do contrato de empreitada celebrado com a administração do condomínio, bem como cópia da certidão emitida pelo Município da Amadora que comprova que o imóvel no qual vão ser executadas as obras se localiza numa zona de Área de Reabilitação Urbana (ARU) delimitada nos termos legais.

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 "(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. Considerando a descrição feita e os documentos juntos ao pedido é possível concluir:

- que as obras são realizadas na modalidade de empreitada; e
- o imóvel está localizado numa área de reabilitação urbana, delimitada nos termos legais.

22. A competência para definir se a operação descrita no pedido configura uma reabilitação de edifícios está fora do âmbito de competência desta Direção de Serviços.

23. Assim, as operações enunciadas pelo Requerente, que consistem na reparação de infiltrações, rachas e reabilitação da cobertura e fachadas no prédio identificado, bem como as inerentes obras realizadas no interior das frações, apenas beneficiam da taxa reduzida de imposto, prevista na alínea a) do número 1 do artigo 18.º do CIVA, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, se configurarem, face ao conceito previsto na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/99, de 23 de outubro (2), obras de reabilitação do edifício.

(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.