

## 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: 29225, com despacho de 2026-01-29, 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 o Requerente se encontra registado, para efeitos de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), com a atividade principal de "construção de edifícios residenciais e não residenciais", CAE 41000, e atividades secundárias de "compra e venda de bens imobiliários", "arrendamento e exploração de bens imobiliários próprios ou em locação" e "outras atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares, diversas, n.e., exceto agentes de profissionais desportivos", com os CAEs 68110, 68200 e 74992, respetivamente.
2. Relativamente ao enquadramento em sede de IVA, encontra-se registado no regime normal trimestral desde 06/06/2019 e declara realizar operações mistas, utilizando o método da percentagem de dedução (pro rata), correspondente a 10%.

### II - PEDIDO

3. O contribuinte, representante legal do Requerente, solicita à Autoridade Tributária e Aduaneira a emissão de informação vinculativa sobre a aplicabilidade da taxa reduzida de IVA (6%) nas obras de reabilitação a realizar num imóvel localizado na Rua (...).
4. O imóvel, com mais de 30 anos (estando até provado, conforme memória descritiva e justificativa do projeto de reabilitação anexa, que foi construído entre o final do século XIX e início do século XX, ou seja, com mais de 100 anos de existência), encontra-se inserido numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) definida pela Câmara Municipal do Porto (CMP). As obras, cujo contrato de empreitada foi assinado em 15 de maio de 2025, visam assegurar a segurança e a preservação do valor patrimonial do edifício, classificado como exemplo de arquitetura senhorial com azulejos e ferro forjado, conforme nota complementar anexa ao pedido.
5. O contribuinte pretende, assim, confirmação de que as obras em causa preenchem os requisitos para benefício da taxa reduzida da verba 2.23 da Lista I do Código do IVA, atendendo à localização em ARU, à idade do prédio e à natureza da intervenção.
6. São ainda apresentados em anexo, para além da nota complementar e da memória descritiva e justificativa (emitida pelo respetivo gabinete de arquitetura a 27/09/2021) suprarreferidas, caderneta predial urbana, comprovativo de inserção do prédio em ARU (emitido pela CMP), evidência do reconhecimento histórico do imóvel (através de cópia de notícia do JN, datada de 1999), pedido de licença de obra de edificação à CMP (18/08/2021), processo A "Apreciação arquitetónica e urbanística - informação técnica" (19/05/2022), processo B "Deferimento do pedido de alteração à licença" (28/08/2023),

processo C "LICENÇA DE OBRAS DE AMPLIAÇÃO E ALTERAÇÃO" (13/11/2024), processo D "Análise de pedido de licença de condicionamento de trânsito/estacionamento programado" (10/04/2025), contrato de empreitada (15/05/2025) e, por último, processo E "Emissão de declaração para efeitos de benefícios fiscais" (09/08/2021).

### III - ENQUADRAMENTO EM SEDE DE IVA

7. 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.

8. Nos termos da nova redação, 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 Código do IVA, 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. 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."

10. Tendo presente a alteração introduzida à verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, foram emitidas instruções, através do Ofício Circulado n.º 25003, de 30 de outubro de 2023, pela Direção de Serviços do IVA, nas quais se esclarece que, não sendo aplicável a alteração introduzida pela referida lei aos casos aí descritos [alíneas a) e b) do n.º anterior], deverá aplicar-se, para esses mesmos casos, a redação anteriormente em vigor.

11. No presente caso, o procedimento urbanístico relativo à obra de reabilitação foi desencadeado em momento anterior à alteração introduzida à verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, circunstância que se mostra devidamente comprovada pela documentação junta ao pedido.

12. Nestes termos, destacam-se o pedido de licença de obra de edificação apresentado à CMP em 18/08/2021, bem como o processo E "Emissão de declaração para efeitos de benefícios fiscais", de 09/08/2021, no qual o Requerente solicita a emissão de declaração de localização em ARU para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA. Evidenciam-se ainda os subsequentes atos municipais de apreciação arquitetónica e urbanística - informação técnica (processo A de 19/05/2022) e de deferimento do pedido de alteração à licença (processo B de 28/08/2023), ambos com data anterior à alteração suprarreferida. Tal como descrito no processo B "[p]retende-se uma alteração aos termos e condições da licença emitida no sentido de não ser considerado o projeto de instalação de gás (...)".

13. No mesmo sentido, também o processo C "LICENÇA DE OBRAS DE AMPLIAÇÃO E ALTERAÇÃO", de 13/11/2024, evidencia que a intervenção já se encontrava juridicamente estruturada, uma vez que "[c]onforme atestado pelo(s) autor(es) do projeto de arquitetura, as obras, licenciadas por despacho do Senhor Vereador do Pelouro do Urbanismo e Espaço Público, de 06/04/2023 e de 20/09/2023, respeitam o disposto no PDM (...)" e "Deverão ser cumpridas as condições mencionadas nas

informações técnicas NUDX e NUDY (...)".

14. Assim, a presente informação é elaborada à luz da redação anterior da citada verba, segundo a qual estão sujeitas à aplicação da taxa reduzida, a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do mesmo CIVA, 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. Nos termos da redação anterior da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, são 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 corresponde ao "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. Assim, para que se esteja perante um contrato de empreitada, é necessário que o mesmo tenha por objeto a realização de uma obra, executada segundo determinadas condições e por um preço previamente estipulado, um trabalho ajustado globalmente e não consoante o trabalho diário.

18. O Regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), no seu artigo 7.º, n.º 1, estabelece 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, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

19. No seu artigo 2.º, são definidos os dois conceitos fundamentais para o presente caso, considerando-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" [conforme alínea f)] e como operação de reabilitação urbana "o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área" [conforme alínea h)].

20. 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.

21. Do conjunto de elementos documentais apresentados, não consta a licença de obra inicial (a que se refere o pedido submetido através do Portal do Município da CMP, em 18/08/2021), nem tão pouco a certidão municipal que ateste que a intervenção se integra nos objetivos e perímetro de uma ORU aprovada, note-se, elemento essencial para aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

#### IV - CONCLUSÃO

22. Face ao exposto, conclui-se que a empreitada de reabilitação urbana em causa não reúne os requisitos legais necessários para beneficiar da aplicação da taxa reduzida de IVA, prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na redação anterior à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aplicável ao caso por força da norma transitória constante da

alínea a) do n.º 9 do artigo 50.º da referida Lei.