

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do IVA - Lista I
- Artigo/Verba: Verba 2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos à habitação, com excepção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.
- Assunto: Demolição parcial e construção de um edifício
- Processo: 29260, com despacho de 2026-01-29, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: I - CARATERIZAÇÃO DO SUJEITO PASSIVO
1. O sujeito passivo é uma sociedade anónima que exerce a atividade que tem por base o CAE Principal 068110 - "COMPRA E VENDA DE BENS IMOBILIÁRIOS", o CAE Secundário 1: 041000 - "CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS", o CAE Secundário 2: 055201 - "ALOJAMENTO MOBILADO PARA TURISTAS", o CAE Secundário 3: 055207 - "OUTROS LOCAIS DE ALOJAMENTO DE CURTA DURAÇÃO", o CAE Secundário 4: 068200 - "ARRENDAMENTO E EXPLORAÇÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS PRÓPRIOS OU EM LOCAÇÃO".
 2. Para efeitos de IVA, constituiu-se como um sujeito passivo misto com afetação real de todos bens, enquadrado no regime normal trimestral do IVA, desde 2023.01.01. O sujeito passivo pratica ainda Aquisições Intracomunitárias.

II - PEDIDO

3. O Requerente refere que adquiriu, em 2018, um imóvel sobre o qual, após submissão e aprovação do projeto de edificação, irá iniciar a construção de um edifício composto por 10 fogos habitacionais, destinado à venda das respetivas frações.
4. Esclarece que, à data da aquisição, o lote já possuía uma parte da estrutura em betão armado edificada, sendo que, para efeitos de execução do projeto aprovado, essa estrutura terá de ser objeto de intervenção, nomeadamente demolição parcial, reconstrução e reforço, de forma a permitir a conclusão da estrutura de betão armado de 6 pisos de acordo com as exigências atuais de construção.
5. Mais refere que, tratando-se de trabalhos de construção civil, o IVA será autoliquidado pelo Requerente através das respetivas declarações periódicas, nos termos legais aplicáveis. A dúvida apresentada incide sobre a taxa de IVA a aplicar às faturas de mão de obra correspondentes à reabilitação/reformulação da estrutura existente, pretendendo saber se poderá ser aplicada a taxa reduzida de 6%.

III - ENQUADRAMENTO LEGAL E CONCLUSÃO

6. Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA (CIVA), a taxa reduzida de 6% é aplicável às importações, transmissões de bens e prestações de

serviços constantes da Lista I anexa ao CIVA.

7. Por sua vez, a verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA contempla "As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços."

8. Assim, encontram-se abrangidas pela referida verba as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação realizadas em imóveis afetos à habitação.

9. Conforme mencionado no Ofício-Circulado n.º 30135, de 2012-09-26, desta Direção de Serviços, no seu ponto 7, encontram-se excluídas da aplicação da taxa reduzida prevista na verba 2.27 as obras de construção e similares, nomeadamente os acréscimos, sobre-elevação e reconstrução de bens imóveis.

10. Da descrição apresentada pelo Requerente resulta que à data da aquisição, existia apenas uma parte da estrutura em betão armado, não existindo um edifício concluído ou utilizável, para prosseguir o projeto aprovado.

11. A referida estrutura será objeto de demolição parcial, reconstrução e reforço, para permitir a execução de um edifício novo composto por 10 frações habitacionais, destinando-se a intervenção à construção do edifício, ainda que com aproveitamento parcial da estrutura existente.

12. Nestes termos, e à luz do enquadramento legal aplicável e do entendimento constante no referido Ofício Circulado, uma intervenção que assenta na construção de um edifício novo, ainda que aproveitando parcialmente uma estrutura pré-existente, não se qualifica como obra de beneficiação, remodelação, restauro, reparação ou conservação de imóvel, mas antes como uma empreitada de construção.

13. Consequentemente, não se encontram reunidos os pressupostos para a aplicação da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, uma vez que esta não contempla as empreitadas de construção de imóveis, ainda que os mesmos se destinem à habitação.

14. Face ao exposto, conclui-se que os serviços em causa, consubstanciando empreitadas de construção de um edifício destinado à habitação, não beneficiam da aplicação da taxa reduzida, encontrando-se, por conseguinte, sujeitos à taxa normal de 23%, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.