

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: Taxas - Reabilitação de edifício - Verba 2.23, da lista I anexa ao Código do IVA.
- Processo: 29545, com despacho de 2026-02-28, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: I - Factos apresentados e enquadramento do sujeito passivo
1. Após consulta efetuada ao Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes da Autoridade Tributária e Aduaneira (adiante designada apenas de "AT"), constata-se que a Requerente se encontra registada, para o exercício da atividade principal de "COMPRA E VENDA DE BENS IMOBILIÁRIOS" - CAE 68110 e secundária de "ATIVIDADES DE SERVIÇOS DE INTERMEDIACÃO DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS" - CAE 68310, tendo enquadramento, para efeitos do IVA, no regime normal mensal, como sujeito passivo misto, utilizando para efeitos do exercício do direito à dedução o método da afetação real de todos bens e serviços.
 2. No âmbito da sua atividade a Requerente administra e arrenda uma propriedade sita _____.
 3. Vai executar um projeto de reabilitação do imóvel (localizado em Área de Reabilitação Urbana - "ARU"), mantendo a sua função (serviços de escritórios), mas atribuindo-lhe padrões mais elevados de funcionalidade, em conformidade com as exigências do mercado.
 4. No presente pedido a Requerente pretende obter confirmação de que a empreitada que pretende realizar - visando a reabilitação do edifício em apreço - configura uma operação de reabilitação de edifícios, encontrando-se abrangida pela verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA na sua redação atualmente em vigor, cumprindo com os requisitos da sua aplicação, e como tal, sendo sujeita à taxa reduzida de 6%.
- II - Proposta de enquadramento jurídico-tributário apresentada pela Requerente
5. Na petição apresentada, a Requerente, para sustentar o proposto enquadramento tributário refere o seguinte:
"(...)
11.º
Ora, resulta da redação da lei que, para que seja possível beneficiar da taxa de IVA de 6%, será necessário que se verifiquem cumulativamente, os seguintes requisitos:
a) Tratar-se de uma empreitada
b) de reabilitação de edifícios; ou
c) tratar-se de empreitada de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública,
quando, em qualquer dos casos, digam respeito a imóveis localizados em área de reabilitação urbana, delimitada nos termos legais.
(...)"

16.º

Dúvidas não existindo quanto ao facto de que a Requerente vai celebrar um contrato de empreitada, i.e., um contrato que tem por objeto a realização de uma obra (reabilitação), feita segundo determinadas condições, por um preço previamente estipulado, e estipulando um trabalho ajustado globalmente e não consoante o trabalho diário - (...)

(...)

19.º

Neste sentido, inexistem dúvidas quanto à localização do edifício em ARU.

(...)

29.º

Em face do exposto, cabe destacar que os objetivos e as intervenções previstos no projeto são

totalmente consistentes com uma "intervenção que visa dotar o edifício de adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva".

30.º

Sendo certo, que as obras em questão se enquadram na definição legal de "reabilitação de edifícios"- conforme disposto no Ofício Circulado N.º 25003, de 30 de outubro de 2023: (...) - para efeitos de IVA e, como tal, devem beneficiar da aplicação da taxa reduzida.

31.º

Consequentemente, i) estará em causa um contrato de empreitada de acordo com a previsão legal; ii) as intervenções efetuadas consubstanciarão uma reabilitação de edifícios; iii) e o edifício encontra-se localizado em ARU (de acordo com a certidão emitida pelo Município de _____ (vide Anexo).

32.º

Por conseguinte, pretende a Requerente obter a confirmação de que o seu entendimento

suprarreferido se encontra correto, a saber:

a) À luz da redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, atualmente em vigor, a

intervenção em apreço configura uma empreitada de reabilitação de edifícios:

b) Poderá ser aplicada a taxa reduzida de IVA de 6%, de acordo com a verba 2.23, à empreitada de reabilitação de edifícios uma vez que o edifício se encontra em área de reabilitação urbana".

III - Enquadramento da atividade apresentada face ao Código do IVA

6. De acordo com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA (adiante designado de "CIVA"), estão sujeitas à taxa reduzida do imposto as importações, as transmissões de bens e as prestações de serviços constantes da lista I anexa ao CIVA.

7. Conforme a verba 2.23 da lista I anexa ao CIVA, na sua redação aprovada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, estão sujeitas à aplicação da taxa reduzida, a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do mesmo Código, as "(e)mpreitadas 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".

8. Como se pode constatar, a mencionada verba exige, que a operação consubstancie:

empreitadas de reabilitação de edifícios; ou

empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública;

realizadas em imóveis localizados em área de reabilitação urbana delimitada

nos termos legais.

9. De acordo com a atual redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, a taxa reduzida de imposto aplica-se também as operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

10. O conceito de empreitada encontra-se previsto no artigo 1207.º do Código Civil, isto é: "o contrato em que uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço", entendendo-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.

11. 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.

12. Sendo o contrato de empreitada a única modalidade contratual prevista na referida verba, a aquisição de materiais para a aplicação na obra por parte do empreiteiro ou quaisquer custos relativos a projetos, honorários, fiscalização entre outros, não expressamente previstos no respetivo contrato de empreitada, devem ser tributados à taxa normal.

13. De acordo com o disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabelece o "Regime jurídico da reabilitação urbana", 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" [art.º 2.º al. b)].

14. E, de acordo com o mesmo "Regime jurídico da reabilitação urbana", a reabilitação de edifícios é tido como "a forma de intervenção destinada a conferir determinadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas" (art. 2.º, al. i)).

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

16. O Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, estabelece o regime regra para a reabilitação de edifícios e, de acordo com o artigo 3.º do diploma, operações de reabilitação, são entendidas como as obras de alteração, reconstrução ou ampliação "na medida em sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável".

17. Tendo presente estes conceitos, a redação atual da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, diverge da anterior na medida em que as operações agora abrangidas deixam de estar sujeitas à existência de uma "Operação de reabilitação urbana" aprovada pelo referido Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (Regime jurídico da reabilitação urbana).

18. Para beneficiar da aplicação da taxa reduzida de imposto, a empreitada de reabilitação de edifício tem que localizar numa área de reabilitação urbana e as operações sobre ele efetuadas subsumirem-se no conceito de reabilitação de edifícios.

19. A este propósito, refira-se, que não compete à AT reconhecer que determinada

operação consubstancia uma operação de reabilitação de edifícios, nem, por maioria de razão, se as obras nela incluídas se destinam a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva ou concedem 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.

20. Essa atribuição face ao previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, é do Município territorialmente competente.

21. Não cabendo no âmbito das competências da AT aferir se determinado projeto configura uma empreitada de reabilitação de edifícios, face ao previsto na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, chama-se a atenção que os sujeitos passivos responsáveis pela liquidação do imposto à taxa reduzida, por enquadramento na verba 2.23 da Lista (com a redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro), devem estar aptos a comprovar que reúnem, cumulativamente, os requisitos enunciados no ponto 8 da presente informação.

22. No presente pedido a Requerente, entre outros documentos, anexou uma certidão emitida pela CM__ em que consta o seguinte teor:

"Certifico, conforme requerido, que: nos termos da alínea i) do n.º 2 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e para efeitos do disposto no ponto 2.23 do CIVA, na sua atual redação, o imóvel sobre o qual incide a operação urbanística, se localiza em Área de Reabilitação Urbana (publicada através do Aviso n.º _____), com a Operação de Reabilitação Urbana Simples em vigor, conforme respetiva planta que faz parte integrante da p. informação.

Considerando o referido na M.D. junta sobre a intervenção prevista, alerta-se que na execução da empreitada efetiva deverá o requerente ter presente o disposto no artigo 4.º do RJUE, no que concerne às intervenções sujeitas a procedimento de controlo prévio, considerando não ter sido indicado a existência de procedimento de edificação respetivo."

23. Assim, afigura-se ser possível concluir:

- a) que as obras são realizadas na modalidade de empreitada;
- b) o imóvel está localizado numa ARU, delimitada nos termos legais;
- c) a existência de operação de reabilitação de edifícios.

24. Efetivamente, os elementos apresentados, nomeadamente, a certidão da CM__, comprovam que o imóvel se localiza em Área de Reabilitação Urbana e que se verifica a existência de uma Operação de Reabilitação Urbana em vigor. A sua redação citando a "alínea i) do n.º 2 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro" (embora se verifique a existência de um lapso, pois pretendia citar a alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, relativo a Reabilitação de edifícios), atesta estarmos perante a reabilitação de edifícios.

25. Assim, face ao exposto, em relação à empreitada em apreço, a CM__ atesta, ainda, a sua localização em ARU e que se está perante uma operação de reabilitação de edifícios.

26. Por conseguinte, sem prejuízo do Requerente providenciar, por parte da CM__, a retificação do lapso mencionado no ponto 24 supra, na certidão em apreço, a operação tem enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, beneficiando da taxa reduzida do imposto.