

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

Processo: 29812, com despacho de 2026-03-31, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - PEDIDO

1. O Requerente tem como objeto social a atividade de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, locação e gestão de propriedades ou direitos imobiliários, urbanização e loteamento de terrenos e bem como a construção de prédios urbanos próprios. Integra ainda no seu objeto a compra, venda e aluguer de equipamentos novos e usados para quaisquer ramos de atividade.
2. No pedido apresentado, refere que, no âmbito da sua atividade, adquiriu o prédio urbano sito na [], [], da freguesia de [], concelho de [], descrito na Conservatória do Registo Predial de [], sob o n.º [] e inscrito na matriz urbana sob o artigo [] da respetiva freguesia.
3. O lote adquirido está situado na Área de Reabilitação Urbana do concelho de [] e encontra-se inserido na ORU do [].
4. O Requerente pretende realizar uma empreitada de construção de edifício destinado a habitação multifamiliar, esclarecendo que este imóvel foi objeto de uma operação urbanística ao abrigo do processo de licenciamento com o número [], o qual, nos termos legais, consubstancia numa reabilitação urbana.
5. O respetivo pedido de licenciamento foi apresentado para apreciação da Câmara Municipal [] no ano civil [].
6. Face ao exposto, o Requerente pretende esclarecer se a empreitada de construção urbana a realizar no referido lote, localizado numa área de reabilitação urbana para a qual foi aprovada ORU, é tributada à taxa reduzida de IVA (6%), nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA, por enquadramento na verba 2.23. da Lista I anexa ao mesmo Código, na redação anteriormente em vigor (i.e., até à entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro).

II - Enquadramento jurídico-tributário proposto pelo Requerente

7. O Requerente apresentou, em resumo, a seguinte proposta de enquadramento jurídico-tributário:

«(...)

8.º

A operação tributável em causa, e cujo enquadramento jurídico-tributário se pretende, é a realização de uma empreitada de construção, num imóvel integrado numa área de reabilitação urbana, sujeita a IVA, nos termos do artigo 1.º, n.º 1, al. a) do Código do IVA (CIVA).

9.º

No que diz respeito à taxa de imposto a aplicar, definiu-se no CIVA que as operações que constam da lista I, são tributadas à taxa reduzida de 6%, ao passo que as operações que constam da lista II, são tributadas à taxa intermédia de 13%, sendo tributadas à taxa normal de 23% todas as demais operações (cfr. art. 18º, n.º 1 do CIVA).

10.º

Ora, da leitura conjugada do Ofício Circulado da AT nº 25003, de 2023-10-30 com as regras de aplicação da lei no tempo, afigura-se como aplicável à empreitada em mérito - na medida em que o respetivo pedido de licenciamento foi submetido junto da câmara municipal territorialmente competente em data anterior a 7 de outubro de 2023 - a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA na sua versão anterior àquela que veio a ser introduzida pela entrada em vigor da Lei 56/2023, de 6 de outubro.

11.º

Percorrendo a lista I anexa ao CIVA, na redação que estava anteriormente em vigor, verificamos que a verba 2.23 dispunha no sentido de permitir a aplicação da taxa reduzida de IVA às "Empreitadas de reabilitação, 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."

12.º

Ou seja, de tudo quanto exposto, resulta que podem beneficiar da taxa reduzida de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana realizadas:

- i. Em imóveis ou 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
- ii. No âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

13.º

No caso em apreço julgamos que está em causa a aplicação da primeira das duas hipóteses, ou seja, a realização de uma empreitada de reabilitação urbana localizada num imóvel localizado numa área de reabilitação urbana.

(...)

20.º

Da conjugação dos conceitos de empreitada e de reabilitação urbana temos que, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da tabela I anexa ao CIVA na redação já referida, entende-se por empreitada de reabilitação urbana:

- i. a realização de uma determinada obra de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição;
- ii. numa área territorialmente delimitada que justifica uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana, isto é, numa área integrada numa zona de reabilitação urbana.

21.º

Assim sendo, entende a Requerente que a situação controvertida se enquadra na suprarreferida verba 2.23, uma vez que pretende realizar uma obra de construção de edifício num imóvel integrado numa zona de reabilitação urbana.

(...)

PERANTE O EXPOSTO

23.º

a empreitada de construção a realizar pela Requerente no referido lote, localizado numa área de reabilitação urbana, tem enquadramento na verba 2.23 (na sua redação anterior e já aqui referida) da Lista I anexa ao CIVA, reunindo os requisitos previstos no Decreto-

Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, pelo que deve ser aplicada a taxa reduzida de IVA (6%), nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.

III. CONCLUSÕES

A. A Requerente solicita parecer sobre a possibilidade de aplicação da taxa reduzida de IVA, a que se refere a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na sua versão anterior àquela que veio a ser introduzida pela entrada em vigor da Lei 56/2023, de 6 de outubro, a uma empreitada de reabilitação urbana.

B. A verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA na versão suprarreferida, aplica-se às empreitadas de reabilitação urbana cujo pedido de licenciamento haja sido submetido junto da câmara municipal territorialmente competente antes da entrada em vigor da Lei 56/2023, de 6 de outubro e realizadas:

(i) em imóveis ou 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
(ii) no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

C. Para efeitos da aplicação da referida verba, será considerada empreitada de reabilitação urbana desde que executada em imóveis ou 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), e desde que verificados os requisitos enunciados no DL n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU).

D. Assim, a empreitada de construção a realizar pela Requerente no referido lote, localizado numa área de reabilitação urbana, tem enquadramento na suprarreferida verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, reunindo os requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, pelo que deve ser tributada à taxa reduzida de IVA (6%), nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.»

III - Enquadramento jurídico-tributário face ao Código do IVA (CIVA)

Âmbito de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA

8. 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 a redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA (CIVA). As alterações introduzidas produziram efeitos a 07 de outubro de 2023.

9. 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."

10. 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.

11. 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.

12. 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, o 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."

13. 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.»

14. 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."

15. No presente pedido o Requerente identifica o imóvel que vai ser objeto da empreitada e refere que a mesma tem por objeto a construção de um edifício destinado a habitação multifamiliar, e junta a certidão n.º [], emitida pela Câmara Municipal [].

16. A certidão junta ao pedido pelo Requerente certifica que o imóvel:

a. Está descrito na Conservatória do Registo Predial [], sob o n.º [] e inscrito na matriz urbana sob o artigo [], da freguesia [], foi alvo de uma operação urbanística ao abrigo do processo de licenciamento com o n.º [], o qual se consubstancia numa reabilitação urbana;

b. Se encontra inserido na ARU [] ;

c. A ARU [] foi publicada pelo Aviso n.º [], DR, 2.ª série n.º [];

d. Se encontra inserido na ORU do [];

e. A ORU do [] foi publicada pelo Aviso n.º [], Diário da República n.º [], serie II de [];

f. Tem como endereço o n.º [] da Rua [], freguesia de [], tendo o número sido atribuído pela Junta de Freguesia territorialmente competente;

g. O topónimo "Rua []" na toponímia da freguesia de [], foi aprovado por deliberação da Câmara Municipal [].

17. Conforme mencionado, de acordo com o n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, para que seja aplicada a redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA em vigor até ao dia 06 de outubro de 2023, é necessário que (a) os pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas tenham sido submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro; ou que (b) os pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, tenham sido submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

18. Nesta conformidade, tendo a Câmara Municipal [] certificado que o imóvel objeto do pedido foi objeto de uma operação urbanística ao abrigo do processo de licenciamento n.º [], e que, nessa medida, o pedido de licenciamento foi apresentado antes de 07 de outubro de 2023, considera-se cumprido o requisito previsto na alínea a) do n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, e, conseqüentemente, a taxa reduzida de imposto é aplicável na condição da empreitada se enquadrar na redação conferida pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro à verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

19. A verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na redação conferida pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, estabelece que estão sujeitas à taxa reduzida de imposto 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."

20. São, assim, 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.

21. 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.

22. Ainda que esteja em causa uma empreitada, para determinar a possibilidade de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, é necessário apurar o tipo de empreitada (se está ou não em causa uma empreitada de reabilitação urbana) e a localização do imóvel objeto de intervenção.

23. O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), estabelece o "Regime Jurídico da Reabilitação Urbana" (RJRU). De acordo com excerto do respetivo preâmbulo, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

24. De acordo com o disposto no artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), 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 - Cf. Alínea b);

«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 - Cf. Alínea j); «Operação de reabilitação urbana» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área - Cf. Alínea h).

25. Por sua vez, o artigo 7.º, n.º 1 determina que a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e
b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

26. A operação de reabilitação urbana deve obedecer ao disposto no artigo 17.º do regime se desenvolvida através de instrumento próprio ou ao artigo 18.º e seguintes se desenvolvida através de plano de pormenor de reabilitação urbana.

27. Em qualquer dos casos, a sua aprovação deve conter:

a) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e
b) A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

28. Tratando-se de plano de pormenor de reabilitação urbana, este deve obedecer ao disposto nos artigos 101.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (que aprova a revisão do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial), por força do n.º 1 do artigo 21.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

29. Efetivamente, o primeiro requisito para que determinada operação tenha enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA é a de que esteja em causa uma empreitada, mas, conforme já referido, exige-se, desde logo, que a empreitada seja de reabilitação urbana.

30. O preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), do qual resulta que o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estrutura, conforme atrás mencionado, as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana» e o conceito de «operação de reabilitação urbana».

31. Tendo presente estes conceitos conclui-se que a delimitação da «área de reabilitação urbana» é apenas uma das bases do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, sendo complementada com as «operações de reabilitação urbana» que correspondem à concretização do tipo de intervenções a realizar na área de reabilitação urbana. Ou seja, a simples delimitação da área de reabilitação urbana não determina, por si só, que todas as empreitadas que se realizem naquela área estão no âmbito deste regime jurídico. Na verdade, tal interdependência resulta de todo o regime vertido no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), mas em particular, por exemplo, do seu artigo 15.º.

32. Com efeito, nos termos desta norma, que se reporta ao âmbito temporal da delimitação da área de reabilitação urbana, sempre que a aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não tenha lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação urbana.

33. Depreende-se, portanto, que o momento em que a delimitação da área de reabilitação urbana fica consolidada é o momento em que ocorre a aprovação da operação de reabilitação urbana.

34. Deve, por esse motivo, entender-se que apenas estão em causa empreitadas de reabilitação urbana, quando as mesmas sejam realizadas no quadro de uma operação de reabilitação urbana já aprovada.

35. Porquanto é nas operações de reabilitação urbana aprovadas, através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que estão contidos

a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática (cf. artigo 16.º do mencionado normativo legal).

36. Não basta, assim, que esteja em causa uma empreitada realizada numa área delimitada como de reabilitação urbana para que se possa já considerar uma empreitada de reabilitação urbana, se ainda não está em condições de se apurar se a mesma está conforme à estratégia ou ao programa estratégico de reabilitação urbana, o que só fica definido com a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana.

37. Entender que o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), se aplica, para efeitos da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, apenas no que diz respeito à definição de «reabilitação urbana» e à determinação da delimitação da área de reabilitação urbana é desconsiderar, no seu conjunto, a parte inicial da verba, a qual refere especificamente que estão em causa "empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico".

38. A «Reabilitação urbana» tal como definida no artigo 2.º alínea j) do citado diploma legal, traduz-se numa 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.

39. Mas a intervenção integrada sobre o tecido urbano existente é materializada apenas com a aprovação da operação de reabilitação urbana, sendo esta operação definida, no artigo 2.º alínea h) do diploma em referência, como o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

40. Acresce que, o próprio Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), no já citado artigo 7.º, n.º 1, determina que a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana resulta não só da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana, mas também da operação de reabilitação urbana a desenvolver nestas áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

41. E o n.º 4 da mesma norma estabelece que "(a) cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana".

42. Antes deste momento (aprovação da operação de reabilitação urbana), as empreitadas realizadas na área delimitada de reabilitação urbana não são ainda qualificadas de empreitadas de reabilitação urbana nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), e assim também não o podem ser para efeitos do exigido na letra da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

43. O próprio Decreto-Lei em referência esclarece que estamos perante uma reabilitação urbana apenas quando se verificarem os dois requisitos: i) aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana, ii) aprovação da operação de reabilitação urbana.

44. Do exposto resulta, em resumo, que a localização de um imóvel em área de reabilitação urbana não constitui, por si só, condição bastante para afirmar que as operações sobre ele efetuadas se subsumem no conceito de reabilitação urbana constante do respetivo regime jurídico e, conseqüentemente, possa beneficiar da aplicação da taxa reduzida do imposto.

45. Não cabe no âmbito de competências desta Direção de Serviços aferir se determinado projeto tem enquadramento no âmbito de uma operação de reabilitação urbana.

46. A entidade competente para certificar que determinado projeto se enquadra no âmbito de uma operação de reabilitação urbana, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), é a Câmara Municipal da respetiva área.

47. A Câmara Municipal [] certificou que a operação urbanística a executar no imóvel

objeto do presente pedido consubstancia uma reabilitação urbana para efeitos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (1), em conformidade com a Operação de Reabilitação Urbana do [] aprovada, bem como que o mesmo se localiza na Área de Reabilitação Urbana do [].

48. Assim, caso a construção do edifício destinado a habitação multifamiliar seja executada na modalidade de empreitada, é aplicável a taxa reduzida por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, na redação conferida pela Lei n.º 64.º-A/2008, de 31 de dezembro, aplicável por força da norma transitória prevista no artigo 50.º, n.º 9 da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro.

(1) Com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08 de janeiro.