

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Artigo/Verba: Art.18º - Taxas do imposto .

Assunto: Alteração e ampliação de edificação unifamiliar - Enquadramento da operação

Processo: 29866, com despacho de 2026-04-30, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - FACTOS E QUESTÃO APRESENTADA

1. A Requerente refere que, no âmbito da sua atividade, em janeiro do presente ano, iniciou uma empreitada de alteração e ampliação de uma edificação unifamiliar, bem como legalização e construção de anexos, tendo a respetiva licença de obras sido emitida pelo município competente em novembro de 2025.

2. Menciona que, posteriormente, o cliente/dono da obra, informou que o imóvel objeto da empreitada em causa seria considerado como localizado em Área de Reabilitação Urbana (ARU) através de aprovação municipal, entretanto, prevista ocorrer.

3. Atendendo a que a empreitada teve início em momento anterior à inclusão do imóvel em ARU, a Requerente questiona se a totalidade da obra pode beneficiar da aplicação da Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA ou se apenas a parte correspondente aos trabalhos executados após a aprovação.

4. Mais questiona se, a concluir-se pela aplicabilidade da Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, o imposto liquidado à taxa normal nas faturas emitidas antes da aprovação da inclusão do imóvel em ARU poderá ser objeto de regularização a favor do cliente.

II - ENQUADRAMENTO E ANÁLISE FACE AO CÓDIGO DO IVA

5. Consultado o Sistema de Gestão de Registo de Contribuintes, verifica-se que a Requerente se encontra enquadrada, em sede de IVA, no regime normal com periodicidade mensal, pelo exercício da atividade principal de "Construção de edifícios residenciais e não residenciais" (CAE 041000), estando registada pela prática de operações que conferem o direito à dedução do imposto, bem como operações que não conferem esse direito. Constitui-se como um sujeito passivo misto que utiliza o método da afetação real de todos os bens como método de apuramento do imposto dedutível.

6. De harmonia com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º do Código do IVA, as prestações de serviços efetuadas no território nacional, a título oneroso, por um sujeito passivo agindo como tal, estão sujeitas a imposto sobre o valor acrescentado. E o n.º 1 do artigo 4.º do mesmo diploma, estipula um conceito residual de prestações de serviços ao definir que são consideradas como prestações de serviços as operações efetuadas a título oneroso que não constituam transmissões, aquisições intracomunitárias ou importações de bens.

7. No que respeita às taxas do imposto, decorre da alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º que, as prestações de serviços são tributadas à taxa normal (atualmente de 23%), exceto se forem suscetíveis de enquadramento numa das verbas das Listas I (taxa reduzida: 6%)

e II (taxa intermédia: 13%) anexas ao Código do IVA.

8. Na atual redação, dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, a verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA consagra a aplicação da taxa reduzida "(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. Conforme decorre da redação da verba transcrita no ponto anterior, a sua aplicação encontra-se condicionada à verificação dos seguintes requisitos cumulativos:

- (i) tratar-se de um contrato de empreitada;
- (ii) estar em causa uma empreitada de reabilitação de edifícios, ou uma empreitada de construção ou reabilitação de equipamentos de natureza pública;
- (iii) e que seja realizada em imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana (ARU), delimitadas nos termos legais, ou que integrem operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

10. Nestes termos, a ausência de qualquer um dos mencionados requisitos, afasta a possibilidade de aplicação da taxa reduzida de imposto por enquadramento na mencionada verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA.

11. Conforme estabelecido no artigo 7.º do Código do IVA, o momento que determina a aplicação do imposto é definido pelo facto gerador e pela sua exigibilidade; no caso de prestação de serviços, no momento em que os mesmos são realizados [alínea b) do n.º 1)].

12. Os sujeitos passivos responsáveis pela liquidação do imposto devem estar aptos a demonstrar que a operação reúne os requisitos para beneficiar da redução de taxa do imposto.

13. A Requerente menciona que o processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do município em causa se encontra a decorrer.

14. Assim, ainda que a operação em causa possa configurar uma empreitada de reabilitação de edifício, uma vez que o mesmo não se considera localizado em área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais, devidamente aprovada, enquanto assim for, a mesma não encontra enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA.

15. E, a não encontrar enquadramento em qualquer outra das verbas previstas na lista I anexa ao Código do IVA, não beneficia da aplicabilidade da taxa reduzida de IVA prevista na alínea a) do número 1 do artigo 18.º do Código do IVA, afigurando-se correta a liquidação do imposto à taxa normal conforme decorre da alínea c) do mesmo normativo, sem necessidade de regularização.

III - CONCLUSÃO

16. Face ao exposto, pode concluir-se que a operação apresentada não configura uma empreitada de reabilitação de edifício realizada em imóvel localizado em área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais, pelo que não beneficia da aplicabilidade da taxa reduzida de IVA prevista na alínea a) do número 1 do artigo 18.º do Código do IVA por efeito do enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao

Código do IVA.