

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 em área de reabilitação urbana - Verba 2.23, da lista I anexa ao Código do IVA.
- Processo: 29881, com despacho de 2026-04-30, 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 de "AT"), constata-se que a Requerente se encontra registada, para o exercício da atividade principal de "FUNDOS DE PENSÕES" - CAE 65300 e secundária de "ARRENDAMENTO E EXPLORAÇÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS PRÓPRIOS OU EM LOCAÇÃO" - CAE 68200, 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 é proprietária de um imóvel - o prédio urbano inscrito sob o artigo matricial (...), sito na Avenida (...), o qual se encontra em regime de propriedade horizontal, sendo composto por (...) frações autónomas designadas pelas letras (...).
 3. Tendo em vista a reabilitação do imóvel, promoverá, no decurso dos próximos meses, uma empreitada de reabilitação do edifício que comportará a execução de trabalhos de ampliação com requalificação e reconversão do edifício para um empreendimento turístico do tipo hoteleiro, após o desmantelamento do seu interior.
 4. Para este efeito, celebrou, a (...) de 2025, um contrato de prestação de serviços com as entidades ABC - Lda. e XY, Lda. - cf. contrato e respetivo aditamento. (Documento 5 anexo ao presente pedido)
 5. A entidade ABC - Lda. foi a entidade selecionada no âmbito de um concurso lançado pela Requerente com vista à escolha de uma entidade interessada em celebrar um contrato de arrendamento de longa duração para o imóvel em apreço, após a sua adaptação ao uso turístico, sendo a sua proposta composta por um projeto de alteração do imóvel por forma a que o mesmo corresponda a um empreendimento turístico do tipo Hotel com as especificidades e características necessárias para, aí, operar o grupo (...) sob a marca (...).
 6. Neste contexto, a ABC - Lda. pretende contratar os serviços de gestão integrada do projeto à XY, Lda., empresa do seu grupo que se dedica à gestão imobiliária - técnica e administrativa - possuindo know-how e meios humanos e materiais capacitados para o desenvolvimento do projeto - cf. considerando G do contrato de prestação de serviços. (Documento 5 anexo ao presente pedido)
 7. Os serviços de coordenação da gestão integrada do projeto incidirão sobre as atividades infra descritas - cf. Considerando H do contrato de prestação de serviços (Documento 5 anexo ao presente pedido):
 - i. Fase de Pré-Construção: (i) coordenação de projetistas; (ii) coordenação de processos urbanísticos; (iii) coordenação de planeamento e orçamento; (iv)

coordenação de concurso de empreitada de construção do projeto e contratação de empreiteiro;

ii. Fase de Construção: (i) coordenação da gestão e fiscalização da empreitada, nomeadamente a coordenação do processo de subcontratação de terceiros para o efeito; (ii) controlo de custos e planeamento; (iii) controlo de qualidade;

iii. Fase Pós-Construção: coordenação da receção provisória da obra e fecho de contas.

8. Posteriormente, a (...) de 2025, foi celebrado um aditamento ao contrato de prestação de serviços de gestão de projeto, por forma a incluir, na fase de pré-construção acima descrita, as atividades de seleção, contratação e coordenação de uma empreitada prévia tendo em vista a realização de obras de demolição e desmantelamento.

9. Deste modo, a operação de empreitada geral, que comporta a reabilitação e reconversão do prédio urbano sub iudice será dividida em três momentos distintos:

1. Obras de desmantelamento;

2. Obras de demolição de estruturas e de reforço estrutural;

3. Obras de empreitada geral tendo em vista a requalificação e reconversão do prédio urbano para a sua afetação a um empreendimento turístico.

10. As obras de desmantelamento e demolição irão incluir o desmantelamento e remoção de elementos não estruturais, existentes no interior do edifício (incluindo acabamentos e construção civil, bem como instalações especiais e equipamentos).

11. Os trabalhos a efetuar em cada uma das três fases acima identificadas poderão vir a ser assegurados por fornecedores distintos, selecionados pela XY, Lda., enquanto Gestor do Projeto, cujos custos serão, posteriormente, refaturados por esta à Requerente.

12. Como tal, no caso ora em análise, serão celebrados diversos contratos de empreitada, com prestadores de serviços distintos, tendo em vista a realização das obras de reabilitação do edifício, ao invés de um único contrato de empreitada global.

13. A Requerente suportará os custos com a adaptação do imóvel, nos termos do contrato de empreitada com o empreiteiro que for selecionado, bem como os demais custos de licenciamento e outros que se revelem necessários. - cf. considerando I do contrato de prestação de serviços. (Documento 5 anexo ao presente pedido)

14. Todas as fases das obras acima identificadas estarão abrangidas pelo contrato de prestação de serviços de gestão de projeto, junto enquanto Documento 5, cabendo à XY, Lda.. a coordenação da gestão integrada do projeto na sua globalidade.

15. Note-se que, apesar das obras de desmantelamento e demolição de estruturas e reforço estrutural não se encontrarem, ainda, expressamente previstas no contrato de prestação de serviços de gestão de projeto (Documento 5), a Requerente pretende celebrar um aditamento a este contrato, por forma a que estas obras sejam aí incluídas.

16. Refere, ainda, que o imóvel em apreço é classificado como interesse Municipal pelo Município.

17. Em face do exposto, pretende a confirmação de que as obras sub iudice, compreendendo empreitadas de reabilitação de um edifício localizado numa área de reabilitação urbana (adiante também designada de "ARU") e incluindo obras de desmantelamento e de demolição de estruturas e reforço estrutural, poderão, no seu todo, beneficiar da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA [adiante designado de (CIVA)].

II - Enquadramento da atividade apresentada face ao Código do IVA

18. De acordo com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do 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.

19. 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".

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

empreitadas de reabilitação de edifícios;

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.

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. De acordo com o disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que 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)].

26. 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.º 2.º, al. i)].

27. Neste sentido, estão excluídas as empreitadas que consistam em operações de construção de edifícios novos, ou a reconstrução, aplicando-se apenas à reabilitação de edifícios existentes, dentro dos parâmetros referidos no ponto anterior.

28. 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, é entendida, como as obras de alteração, reconstrução ou ampliação "na medida em sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável".

29. 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).

30. Do exposto resulta que 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 se subsumem no conceito de reabilitação de edifícios.

31. No presente pedido a Requerente, pretende confirmação de que as empreitadas sub judice, compreendendo empreitadas de reabilitação de um edifício localizado numa ARU e incluindo obras de desmantelamento e de demolição de estruturas e reforço estrutural, poderão, no seu todo, beneficiar da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

32. Para o efeito, juntou ao pedido comprovativo de que o imóvel em apreço, nos termos do Plano Diretor Municipal de (...), localiza-se em área territorialmente delimitada pelo Município como ARU, para a qual existe uma Operação de Reabilitação Urbana ("ORU") simples aprovada. (Documento 3 anexo ao presente pedido)

33. Considerando o referido no ponto anterior bem como a descrição feita pela Requerente é possível concluir:

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

34. No entanto e conforme já referido, a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA 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 ARU, delimitada nos termos legais. De acordo com a referida verba, a taxa reduzida de imposto também se aplica às operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

35. Sendo assim, os elementos apresentados, nomeadamente o documento designado de "MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA - COMUNICAÇÃO PRÉVIA - OBRAS DE AMPLIAÇÃO", documento 4 anexo ao presente pedido, em que se verifica que a empreitada de reabilitação do edifício comportará a execução de trabalhos de ampliação com requalificação e reconversão do edifício para um empreendimento turístico do tipo hoteleiro, após o desmantelamento do seu interior, não permite concluir que estamos perante uma reabilitação de um edifício, nos termos previsto na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

36. 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.

37. 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.

38. Refira-se, que 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, no caso, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

39. Assim, no presente caso, as operações enunciadas pela Requerente, apenas

beneficiariam da taxa reduzida de imposto, prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, se configurassem, obras de reabilitação de edifícios, face ao conceito previsto na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, o que, face aos elementos anexos ao presente pedido não se pode concluir.

40. Por último, quanto ao facto de os trabalhos a efetuar em cada uma das três fases acima identificadas poderem ser assegurados por fornecedores distintos, tendo em vista a realização das obras de reabilitação do edifício, ao invés de um único contrato de empreitada global, refira-se, que a redação constante da verba 2.23 não impede o recurso à adjudicação de diversas empreitadas separadas, beneficiando da aplicação da taxa reduzida, contanto que cada uma seja qualificada como empreitada de reabilitação de um edifício, face ao previsto na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, desde que reunidas as restantes condições da verba.