

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

Processo: 30270, com despacho de 2026-07-27, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - PEDIDO

1. O Requerente veio solicitar esclarecimentos quanto à taxa de imposto a aplicar nas empreitadas, que qualifica como reabilitação de edifícios, a realizar no imóvel sito na [], n.º [], [], inscrito na matriz predial urbana com o n.º [], inserido em Área de Reabilitação Urbana (ARU), delimitada nos termos legais, com titulação urbanística adequada.
2. O Requerente junta cópia da informação técnica para apreciação arquitetónica e urbanística, documento no qual é referido que o imóvel se encontra localizado numa ARU.
3. O Requerente refere que a intervenção configura uma reabilitação de edifício existente enquadrável no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, mantendo o património urbanístico e imobiliário e modernizando o imóvel por meio de obras de reconstrução e alteração compatíveis com a sua morfologia e características tipológicas, sem aumento de volumetria.
4. A fachada e a estrutura principal são preservadas, com intervenções de melhoria do desempenho funcional, estrutural e construtivo, reforço de condições de uso, segurança e salubridade, com integração nas orientações municipais aplicáveis.
5. Relativamente a esta intervenção, foi apresentado Pedido de Informação Prévia, em [], e obtida Informação Prévia Favorável, em [].
6. A obra vai ser executada ao abrigo de um contrato de empreitada de preço global, celebrado entre o Requerente e o empreiteiro. Os materiais a incorporar estão afetos à obra e são parte integrante da empreitada, sendo a faturação efetuada pelo empreiteiro ao Requerente com identificação do imóvel.
7. O Requerente sublinha que não se trata de uma mera prestação de fornecimentos com instalação, mas de uma única empreitada de reabilitação de edifício.
8. É feita a referência à eventualidade de serem realizados contratos de subempreitada, integrados na empreitada principal de reabilitação.
9. O Requerente pretende esclarecer as seguintes questões:
 - a. Se a empreitada de reabilitação do edifício sito na [], n.º [], [], inserido em ARU delimitada nos termos legais, beneficia da taxa reduzida de 6% ao abrigo da verba 2.23 da Lista I do CIVA, especificando, face ao cronograma (PIP de [] e subsequente pedido de licenciamento/comunicação prévia), qual a redação aplicável (transitória ou atual).
 - b. Se, tratando-se de uma empreitada de reabilitação de edifício abrangida pela verba 2.23, a taxa reduzida se aplica ao valor global da empreitada (serviços e materiais incorporados), sem limitação específica, e que apenas as prestações autónomas não

integrantes da empreitada (p. ex., serviços de projeto/fiscalização faturados à parte) se mantêm à taxa normal.

c. Quais os elementos probatórios/documentais mínimos que a AT exige para prova do enquadramento, nomeadamente: declaração municipal de localização em ARU; título urbanístico aplicável (licença/comunicação prévia) e eventual integração na operação de reabilitação urbana; contrato de empreitada de preço global; identificação do imóvel (morada e artigo matricial) na faturação; caderno de encargos, medições e orçamento evidenciando a intervenção integrada de reabilitação de edifício.

d. Se as subempreitadas integradas na empreitada principal de reabilitação, desde que identificadas com o imóvel e com o objeto da obra, beneficiam igualmente da taxa reduzida, ao passo que serviços intelectuais autónomos (projeto/fiscalização) não incluídos na empreitada estarão sujeitos à taxa normal.

II - Enquadramento jurídico-tributário face ao Código do IVA

Âmbito de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA

10. 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 uma nova redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA. As alterações introduzidas produziram efeitos a 07 de outubro de 2023.

11. 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."

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, no 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 pretende, em resumo, confirmar qual a taxa de imposto a aplicar à empreitada de reabilitação de edifícios a realizar no prédio sito na [], n.º [], [], bem como às eventuais subempreitadas abrangidas por esta empreitada.

16. Conforme já referido, a taxa reduzida de imposto prevista na alínea a) do n.º 1, do artigo 18.º do CIVA, atualmente, aplica-se (1) "(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."

17. 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.

18. 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.

19. De acordo com a informação prestada pelo Requerente, relativamente à obra em causa, foi submetido o Pedido de Informação Prévia, em [], e, em [], foi obtida Informação Prévia Favorável.

20. A redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, conferida pela Lei n.º 62.º-A/2008, aplica-se, nos termos conjugados das alíneas a) e b) do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, às situações em que, antes da entrada em vigor desta lei, tenha sido apresentado junto da câmara municipal territorialmente competente um pedido de informação prévia relativo a uma operação urbanística, que tenha sido objeto de Informação Prévia Favorável, e em que, na sua sequência, tenha sido apresentado, já após a entrada em vigor da referida lei, o correspondente pedido de licenciamento ou de comunicação prévia.

21. Assim, considerando o referido nos pontos anteriores, conclui-se que a redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA conferida pela Lei n.º 62.º-A/2008, não é aplicável à situação descrita.

22. Deste modo, por ser o único caso com relevância para a situação apresentada, analisamos apenas os requisitos de aplicação da taxa reduzida relacionados com as empreitadas de reabilitação de edifícios. Com efeito, a redação atual da citada verba apenas contempla as empreitadas relativas à reabilitação de edifícios, na condição de estes se situarem numa Área de Reabilitação Urbana, delimitada nos termos legais.

23. 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.

24. No que diz respeito ao conceito de «reabilitação de edifícios», a alínea i), do artigo 2.º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, refere que deve entender-se por «reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes 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, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

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

26. Considerando a descrição feita pelo Requerente, as obras em referência são realizadas na modalidade de empreitada e o imóvel está localizado numa área de reabilitação urbana, delimitada nos termos legais.

27. A competência para definir se a operação descrita no pedido configura uma reabilitação de edifícios está fora do âmbito de competência desta Direção de Serviços.

28. Assim, as operações enunciadas pelo Requerente, referidas no documento relativo à "apreciação arquitetónica e urbanística - informação técnica" como obras de alteração e ampliação, apenas beneficiam da taxa reduzida de imposto, prevista na alínea a) do número 1 do artigo 18.º do CIVA, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, se efetivamente configurarem, face ao conceito previsto na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/99, de 23 de outubro (2), obras de reabilitação do edifício.

29. Caso se verifique que a empreitada em causa reúne as condições para beneficiar da taxa reduzida de imposto, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, esta taxa é aplicável ao valor global da empreitada.

30. A execução de parte da obra com recurso a contratos de subempreitada não inviabiliza a aplicação da taxa reduzida a estes contratos, desde que se verifiquem os demais pressupostos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

31. Em qualquer caso, o Requerente deve estar munido de toda a documentação que se mostre apta a comprovar que a operação reúne os requisitos de aplicação da citada verba, embora tal documentação não se encontre tipificada.

(1) Salvo nos casos abrangidos pela norma transitória prevista n.º 9 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, em que se aplica a redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.