

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do IVA - Lista I
- Artigo/Verba: Verba 2.18 - As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pela IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ou pela Direção Regional da Habitação dos Açores, respetivamente.
- Assunto: Enquadramento das transferências financeiras para pagamento do projeto de público de habitação a custos acessíveis a Município no âmbito do acordo de colaboração. Taxa de IVA a aplicar a «Autos de Medição».
- Processo: 30359, com despacho de 2026-07-29, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
- Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa, solicitada ao abrigo do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), cumpre prestar a seguinte informação:

I - PEDIDO

1. O Requerente começa a respetiva exposição por referir tratar-se de um Município que tem em curso diversos "Projetos Habitacionais a Custos Acessíveis do (...)", tendo para a respetiva concretização, celebrado escrituras de "Cedência de Direito de Superfície", a título gratuito e por um período de 50 anos, com o Instituto (...) ((...), I.P).
2. Acrescenta que o Processo de Contratação Pública de cada um dos investimentos é desenvolvido pelo Requerente, Dono da Obra, sendo os investimentos propriedade do (...), I.P.
3. O (...), I.P transfere para o Requerente as verbas aprovadas em sede de candidatura: "inicialmente as tranches relativas a adiantamentos, e no decorrer dos investimentos vão sendo efetuado desembolsos de acordo com a execução das obras".
4. Os pagamentos são efetuados diretamente pelo Requerente a cada um dos empreiteiros, mediante a elaboração de "autos de medição" e apresentação das respetivas faturas.
5. Aquando dos desembolsos, o (...), I.P solicitou ao Requerente a emissão de faturas, com indicação da respetiva taxa de IVA (taxa reduzida para empreitadas ou taxa normal para aquisição de serviços).
6. Face ao exposto, o Requerente vem questionar qual o artigo do Código do IVA a indicar na emissão das faturas solicitadas pelo (...), I.P, aquando do desembolso de cada tranche, e também qual deverá ser a taxa de IVA aplicável nas faturas relativas aos "Autos de Medição" das empreitadas.

II - DOCUMENTOS JUNTOS EM ANEXO

Cláusulas relevantes do Acordo de Colaboração celebrado entre o Município de (...), a Comunidade Intermunicipal (CIM) do (...) e o Instituto (...) ((...), I.P)

7. Encontra-se, junto em anexo ao presente pedido, o «Acordo de Colaboração para o projeto de habitação "(...)"», estabelecido entre o Município de (...), a Comunidade

Intermunicipal (...) e o (...), I.P., o qual tem por objetivo principal é a promoção de habitação a custos acessíveis.

8. O referido acordo é celebrado no âmbito do quadro dos objetivos comuns de política pública central e local no domínio de habitação, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 29-B/2021, de 4 de maio, e da Portaria n.º 193/2021, de 15 de setembro, no âmbito do Investimento designado por "Parque público de habitação a custos acessíveis", enquadrado no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

9. Para o efeito, o (...), I.P. disponibiliza, nos termos do Acordo, os fundos necessários, incumbindo à CIM do (...) e ao Município de (...) a sua implementação.

10. O (...), I.P., nos termos do n.º 1 do artigo 1.º e do n.º 2 do artigo 3.º da sua lei orgânica, constante do Decreto-Lei n.º (...) , na sua atual redação, é a entidade pública promotora da política nacional de habitação, a quem cabe, designadamente, adquirir, lotear e urbanizar terrenos para promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social.

11. Por sua vez, a CIM e os Municípios que a integram encontram-se mais habilitados, em face do melhor conhecimento das necessidades próprias na sua circunscrição territorial.

12. Nos termos da Cláusula 1.ª do referido acordo, este tem por objeto regular a colaboração entre a CIM do (...), o (...), I.P. e o Município de (...), na prossecução do interesse público de promoção conjunta do projeto designado por «(...)».

13. Por sua vez, decorre do n.º 2 da Cláusula 2.ª que o "Projeto, cuja reabilitação é promovida em regime de habitação de custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação, visa a atribuição de habitações a rendas acessíveis que não podem ultrapassar os preços máximos de renda estabelecidos nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua atual redação atual, contribuindo para a concretização do "Investimento RE-C02-i05 - Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis" da componente 02-Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência".

14. Resulta, ainda, da Cláusula 4.ª do Acordo, sob a epígrafe "Mandato sem representação" que o Município se obriga a praticar em seu nome, enquanto entidade adjudicante, os seguintes atos, por conta e no interesse do (...), I.P., sob coordenação da CIM:

"a) Promover todos os procedimentos de contratação, incluindo a adjudicação, e praticar todos os atos necessários à reabilitação das habitações constantes do anexo Projeto, bem como para praticar todos os atos complementares e acessórios que sejam necessários ao cabal e completo cumprimento do mandato, respeitando os valores máximos previstos no Anexo II;

b) Realizar os procedimentos e os instrumentos contratuais relativos à empreitada e aos serviços complementares da mesma, nomeadamente os relacionados com os projetos e com a fiscalização e segurança em obra, respeitando os valores máximos previstos no Anexo I;

c) Celebrar e a gerir o acordo de empreitada, bem como os conexos com esta que se revelem necessários para a concretização da solução habitacional mais bem identificada no Anexo I;

d) Assegurar a execução das respetivas obras de reabilitação, garantindo o cumprimento do regime de habitação de custos controlados, regulado pela Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, podendo, no interesse do Projeto, recorrer à cooperação técnica do (...), I.P., para assegurar o cumprimento dos requisitos da respetiva certificação;

e) Realizar os atos relacionados com a garantia de obra e os demais atos e acordos necessários à fase de pós-contratação;

f) Obter informações, autorizações, licenças ou outros elementos necessários para a execução Projeto;

g) Executar e concluir o Projeto nos termos e condições aprovados, tomando as medidas que se revelem necessárias para assegurar o cumprimento do cronograma

aprovado pelo (...), I.P.;

h) Praticar todos os procedimentos e atos, materiais e jurídicos necessários à candidatura, execução e conclusão do Projeto;

i) Executar todos os atos necessários para a regularização da situação registral e cadastral do/s prédio/s identificado/s no Anexo I".

15. O (...), I.P. compromete-se a disponibilizar ao Município, enquanto representante, os valores constantes no Anexo I, em tranches, as primeiras três no valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento), a quarta no valor correspondente a 20% (vinte por cento) e a quinta no valor correspondente a 5% (cinco por cento), nos termos do n.º 1 da Cláusula 6.ª do Acordo.

16. Acrescentando, o n.º 2 que "com exceção da primeira tranche, que é libertada após a celebração do presente Acordo nos termos da alínea a) do número seguinte, assumindo a natureza de adiantamento, as tranches subsequentes serão disponibilizadas, após demonstração da execução dos trabalhos de valor não inferior a 80% das tranches anteriores, mediante emissão da respetiva nota de débito, a qual terá que ser suportada pela identificação individual de todos os documentos que totalizam o valor da referida nota de débito".

17. Por seu turno, são obrigações do Município, sob coordenação da CIM, nos termos do n.º 1 da Cláusula 7.ª:

"a) Facultar ao (...), I.P., a pedido deste, quaisquer informações e ou elementos dos prédios identificados no Anexo II, designadamente, certidões de teor ou permanentes e cadernetas prediais atualizadas;

b) Promover as operações urbanísticas necessárias à concretização das operações de loteamento, obras de urbanização e de edificação que se mostrem necessários à execução do presente Acordo;

c) Realizar as respetivas obras de infraestruturas e, se for o caso, de espaços não habitacionais do projeto;

d) Promover os procedimentos de contratação pública para efeitos da realização dos projetos e execução das empreitadas que se mostrem necessárias à execução do presente Acordo;

e) Obter as autorizações, certificações, vistos e pareceres que se mostrem necessários à utilização dos fogos no âmbito da execução do presente Acordo;

f) Conferir prioridade aos pedidos que o (...) lhe endereçar relacionados com o objeto do presente Acordo;

g) Apoiar os agregados na obtenção dos elementos necessários para efeito da formalização da atribuição da habitação pelo (...), I.P., e articular com este o encaminhamento dos pedidos;

h) Colaborar com o (...), I.P., e com a CIM, no cumprimento dos objetivos do presente Acordo;

i) Transmitir ao (...), I.P., o direito de superfície dos imóveis constantes do Anexo, de que é proprietário, livres de ónus e encargos, com as operações urbanísticas e construção das infraestruturas concluídas, nos termos e condições a acordar entre ambos em função do disposto no presente Acordo, nomeadamente quanto:

i. Ao prazo de duração e, se for o caso, das suas renovações;

ii. Ao preço e respetiva forma de pagamento;

iii. Ao direito de reversão, que não poderá ser exercido pelo Município com fundamento no não cumprimento dos prazos de início e ou de conclusão das obras de construção quando determinado pelas condições atuais do mercado da construção ou por razões imputáveis à CIM, e às condições de extinção do direito de superfície".

Cláusulas relevantes da cópia do contrato de adjudicação de empreitada de "conceção-construção" dos edifícios para habitação

18. De acordo com o n.º 3 da Cláusula terceira do contrato, "[N]ão existe inversão de sujeito passivo para efeitos de liquidação do IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado".

19. No que se refere às condições de pagamento, previstas na Cláusula quarta "os pagamentos à segunda outorgante referentes às prestações da Fase de Conceção são feitos da seguinte forma, atendendo ao preço total contratual do projeto:

- a) 20% (vinte por cento) após a aprovação do Anteprojeto (Fase 1);
- b) 30% (trinta por cento) após a entrega do Projeto de Execução (Fase 2);
- c) 50% (cinquenta por cento), após a aprovação da versão final do Projeto de Execução (Fase 2)".

20. Acrescentado o n.º 2 que "os pagamentos dos trabalhos da Fase de Execução da obra serão feitos no prazo de sessenta dias após a receção das faturas, as quais só podem ser emitidas após o vencimento da obrigação respetiva, efetuando-se previamente a elaboração de autos de medição mensais (...)".

III - ENQUADRAMENTO JURÍDICO-TRIBUTÁRIO

a. Caracterização da Requerente

21. Verifica-se, por consulta ao Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes, que o sujeito passivo se encontra tipificado como "[o]utras Pessoas Colectivas de Direito Público", estando enquadrado no regime normal com periodicidade trimestral, desde 2017-01-01, tendo por atividade principal "administração local", CAE 084113, e por atividades secundárias de "parques de campismo e de caravanismo", CAE 055300, "arrendamento e exploração de bens imobiliários próprios ou em locação", CAE 068200, "organização de feiras, congressos e similares", CAE 082300, "outras atividades de diversão fixas e outras atividades recreativas", CAE 093294, "atividades de proteção civil", CAE 084250, "atividades de apoio ao ensino, N.E.", CAE 085690, "outras atividades de apoio à criação artística e às artes do espetáculo", CAE 090390, "exploração de salas e locais de espetáculos", CAE 090310, "atividades das bibliotecas", CAE 091110, "atividades de museus e coleções", CAE 091210, "outras atividades desportivas", N.E., CAE 093192, "transporte de doentes em ambulância", CAE 086920. Indica, ainda, realizar simultaneamente operações que conferem o direito à dedução e operações que não conferem esse direito (sujeito passivo misto), utilizando como método de dedução a afetação real de todos os bens.

b. Enquadramento das transferências financeiras a efetuar pelo (...), I.P. para pagamento do projeto de público de habitação a custos acessíveis ao Município Requerente no âmbito do acordo de colaboração

22. Conforme já referido, o acordo de colaboração entre o (...), I.P., a Comunidade Intermunicipal e o Município Requerente, regulam a cooperação entre as entidades para a promoção de projetos de habitações com rendas acessíveis na circunscrição territorial do Município, disponibilizando para o efeito, o (...), I.P. nos termos do acordo, meios financeiros à sua implementação.

23. A Lei 75/2013, de 12 de setembro (na sua versão atual, sendo a última alteração efetuada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro), estabelece o regime jurídico das autarquias locais, aprova o estatuto das entidades intermunicipais, estabelece o regime jurídico da transferência de competências do Estado para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais e aprova o regime jurídico do associativismo autárquico.

24. Resulta do n.º 1 do artigo 23.º do aludido diploma, que constituem atribuições do município "a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, em articulação com as freguesias". Acrescentando o n.º 2 do mesmo preceito que os municípios dispõem de atribuições, designadamente, no domínio da habitação.

25. Esta atribuição, encontra acolhimento na alínea b) do n.º 2 do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), a qual prevê que incumbe ao Estado, no

âmbito do direito à habitação, "[p]romover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais".

26. Em sede de IVA, e no quadro das atividades desenvolvidas pelos municípios, cumpre referir que estes podem efetuar operações não sujeitas a IVA - exercidas no uso de poderes de autoridade nos termos do n.º 2 do artigo 2.º do Código do IVA (CIVA) - operações sujeitas e não isentas, com direito à dedução e operações sujeitas, mas isentas que não conferem esse direito.

27. Podemos assim concluir que os municípios são sujeitos passivos porque praticam determinado tipo de operações que não são abrangidos pelo conceito de não sujeição a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º do CIVA.

28. No caso em análise, a questão que se coloca é saber se o Município, no cumprimento de atribuições estabelecidas no acordo de colaboração entre as já mencionadas entidades, para promoção de projetos de habitação com rendas acessíveis, está a prestar serviços, sendo remunerado pela transferência dos necessários meios financeiros para a respetiva realização, desenvolvendo, assim, uma atividade económica para efeitos do IVA.

29. Como já foi evidenciado, o Município, é uma entidade de direito público, pelo que a transferência de verbas entre duas pessoas coletivas de direito público no quadro de uma transferência de atribuições entre elas não constitui uma contraprestação de uma prestação de serviços, estando, portanto, excluída do conceito de atividade económica.

30. Efetivamente, a referida transferência de meios financeiros não assume a natureza de contrapartida pela prestação de um serviço ou pela entrega de um bem.

31. Nas situações de transferência de responsabilidades/atribuições entre duas entidades públicas, as transferências financeiras a efetuar são qualificadas como dotações financeiras ou subsídios à exploração, não assumindo as mesmas, a natureza de contraprestação pela prestação de um serviço (ou pela entrega de um bem).

32. Mesmo que se considere que o exercício das atribuições estabelecidas no acordo de colaboração pelo Município das competências relacionadas com a execução dos projetos de construção, constitui uma atividade económica, há ainda que apurar se tal atividade consubstancia uma prestação de serviços a título oneroso, por só estas caírem, por princípio, no âmbito da incidência objetiva.

33. A noção de prestação de serviços efetuada a título oneroso, pressupõe sempre, para efeitos de IVA, a existência de um nexo direto entre o serviço prestado e o contravalor recebido. Considera-se que uma prestação de serviços é efetuada a título oneroso quando existe uma transação entre as partes à qual corresponde um preço ou um contravalor.

34. O Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) vem referindo que as operações tributáveis pressupõem, no sistema do IVA, a existência de uma transação entre as partes com a estipulação de um preço ou um contravalor, levando a decidir que uma prestação de serviços só é efetuada a título oneroso e, como tal, tributável, "se existir entre o prestador e o beneficiário uma relação jurídica durante a qual são transacionadas prestações recíprocas, constituindo a retribuição recebida pelo prestador o contravalor efetivo do serviço fornecido ao beneficiário" (cf. acórdão de 30/03/1994, no proc. C16/93, n.º 14).

35. Face ao exposto, as comparticipações financeiras que são atribuídas ao Município pelo HRU, I.P., no âmbito da sua missão de promoção da política de habitação, não pressupõem que este se encontra a adquirir um serviço para uso próprio, mas sim a atuar no interesse comum de promoção da política de habitação.

36. Efetivamente, o Município não presta um serviço que se considere individualizável, fornecido no âmbito de uma relação jurídica em que se trocam prestações recíprocas. Neste caso, não se verifica o pressuposto de existência de nexo direto entre os serviços prestados e o contravalor recebido.

37. O (...), I.P., apenas procede à transferência dos meios financeiros necessários para o Município poder levar a cabo as atribuições constantes do contrato de colaboração, atribuições originariamente pertencentes ao (...), I.P.

38. Conclui-se, pois, que a operação realizada pelo Município no âmbito do Acordo de colaboração não configura prestação de serviços para efeitos do IVA, ficando fora do âmbito de incidência deste imposto, sendo que, por esse facto, também não existe a obrigação de emissão de fatura nos termos da alínea b) do n.º 1 do art.º 29.º do CIVA. No entanto, pode ser emitida, um documento de quitação.

c. Aplicação da regra de inversão nos serviços de construção civil - alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA.

39. Resulta do n.º 3 da Clausula 3.º da cópia do contrato de empreitada, junta em anexo ao presente pedido, que "[n]ão existe inversão de sujeito passivo para efeitos de liquidação do IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado".

40. Face ao teor desta cláusula, cumpre aferir se, no caso em apreço, cabe ou não aplicar a inversão do sujeito passivo, prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA.

41. Em primeiro lugar cumpre referir que entre o (...), I.P. e o Município existe um protocolo/contrato que define as condições de mandado sem representação, direitos e obrigações para ambas as entidades, e a obrigações do (...), I.P. de transferir integralmente as verbas para o financiamento da obra.

42. A respeito da figura do mandado sem representação, importa referir que o mesmo, de acordo com o disposto no artigo 1180.º do Código Civil, se configura com um contrato em que o mandatário, ao agir "em nome próprio, adquire os direitos e assume as obrigações decorrentes dos actos que celebra, embora o mandato seja conhecido dos terceiros que participem nos actos ou sejam destinatários destes". Acrescentando o artigo 1181.º que "o mandatário é obrigado a transferir para o mandante os direitos adquiridos em execução do mandato, e relativamente aos créditos, o mandante pode substituir-se ao mandatário no exercício dos respectivos direitos".

43. O que caracteriza o mandato sem representação é a circunstância de o mandatário agir em nome próprio, tornando-se verdadeiramente titular dos direitos adquiridos no âmbito do mandato, com a respetiva obrigação de, posteriormente, ter de transferir para o mandante a titularidade dos direitos adquiridos (cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 10/2025, de 31 de outubro).

44. Conforme já referido, decorre da Cláusula 4.ª do Acordo com apreço, sob a epígrafe "Mandato sem representação" que o Município se obriga a praticar em seu nome, enquanto entidade adjudicante, um conjunto de atos, por conta e no interesse do (...), I.P., sob coordenação da CIM, nomeadamente a adjudicação, celebração e gestão dos contratos de empreitada, para a construção/reabilitação de habitações a custos controlados.

45. Quanto à aplicação da regra de inversão do sujeito passivo nos serviços de construção civil, e tendo em atenção as instruções administrativas emanadas pelo Ofício Circulado n.º 25117, de 2026-06-24, desta Direção de Serviços, refira-se que de acordo com o disposto na alínea j) do n.º 1 do art.º 2.º do CIVA, "são sujeitos passivos do IVA as pessoas singulares ou coletivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e que pratiquem operações que confirmem o direito à dedução total ou parcial do imposto, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada, bem como aquelas que apenas pratiquem operações que não confirmem direito à dedução do imposto quando sejam adquirentes de empreitadas de construção ou reabilitação previstas na verba 2.42 da lista I anexa ao presente Código".

46. Em relação à primeira parte da alínea j), para que haja inversão do sujeito passivo é necessário, cumulativamente, que: a) se esteja na presença de aquisição de serviços de construção civil; e b) o adquirente seja sujeito passivo do IVA com sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e aqui pratique operações que confirmem, total ou parcialmente, o direito à dedução do IVA (ponto 6 do ofício-circulado).

47. A alínea j) do n.º 1 do art.º 2.º do CIVA é abrangente, no sentido de nela serem incluídos todos os serviços de construção civil, independentemente de os mesmos fazerem ou não parte do conceito de empreitadas ou subempreitadas a que se referem os artigos 1207.º e 1213.º do Código Civil. A referência, no articulado, a serviços em "regime de empreitada ou subempreitada" é meramente indicativa e não restritiva.

Para efeitos da aplicação da regra de inversão do sujeito passivo, são qualificados como serviços de construção civil aqueles que são prestados no âmbito da atividade da construção, tal como definida na Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, por entidades legalmente habilitadas (ponto 10 do ofício-circulado).

48. Com efeito, por um lado, a atividade da construção compreende a realização de obras, abrangendo o conjunto de atos, trabalhos e operações técnica e funcionalmente conexos com a execução, reconstrução, ampliação, alteração, reabilitação, reparação, conservação ou demolição de bens imóveis. Apenas os serviços que se integrem objetiva e funcionalmente nessa atividade podem relevaer como serviços de construção civil para efeitos da regra de inversão do sujeito passivo, não sendo suficiente que os trabalhos apresentem, isoladamente considerados, afinidade material com operações típicas do setor da construção. Por outro lado, nos termos da mesma Lei n.º 41/2015, de 03 de junho, entende-se por entidades legalmente habilitadas para desenvolver a atividade da construção, apenas as pessoas singulares ou coletivas titulares de alvará ou certificado de empreiteiro, de obras públicas ou de obras particulares, emitidos nos termos legais (pontos 11 e 12 do Ofício Circulado).

49. Acrescentando-se no ponto 27 que "[n]o caso do Estado, de Autarquias Locais, Regiões Autónomas ou de outras pessoas coletivas de direito público que sejam sujeitos passivos porque praticam operações que não são pelo exercício dos seus poderes de autoridade ou que o são face ao n.º 3 do artigo 2.º do Código do IVA, só há lugar à inversão quando se trate de aquisição de serviços diretamente relacionados com a atividade sujeita a IVA, devendo, para o efeito, tais entidades informar o respetivo prestador". "28. Quando as entidades referidas no ponto anterior adquirem serviços que concorrem, simultaneamente, para atividades sujeitas a imposto e para atividades não sujeitas a imposto, há lugar à inversão do sujeito passivo".

50. Assim, uma vez que é o Município quem contrata diretamente o empreiteiro para efetuar os trabalhos de construção das habitações, e é a empresa de construção que fatura aqueles serviços ao Município, cabe referir o seguinte:

51. Não há lugar à inversão do sujeito passivo, cabendo ao prestador de serviços liquidar o IVA que se mostre devido, quando os serviços de construção civil adquiridos pelo Município estiverem diretamente relacionados com a realização de operações abrangidas pelo conceito de não sujeição a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º do CIVA, ou seja, operações realizadas apenas no âmbito dos seus poderes de autoridade.

52. Há lugar à aplicação da regra de inversão, quando os serviços de construção civil adquiridos pelo Município concorram, simultaneamente, para atividades não sujeitas, abrangidas pelo n.º 2 do artigo 2.º, e/ou atividades sujeitas (ainda que isentas nos termos do artigo 9.º do CIVA). No entanto, refira-se que em qualquer destas situações o adquirente deve, para o efeito, informar os respetivos prestadores dos serviços de quais as operações que dão ou não lugar à inversão do sujeito passivo.

53. No caso em apreço, a aquisição dos serviços de construção civil pelo Município, não obstante este ser uma entidade de direito público, a agir num quadro de direito público, não é realizada ao abrigo de poderes de autoridade, nos termos do n.º 2 do artigo 2.º do CIVA, tendo aquela como destino o arrendamento isento ao abrigo do n.º 29) do artigo 9.º do CIVA.

54. A entender-se de outro modo, tal originaria distorções de concorrência, uma vez que o Município ao celebrar contratos de empreitada, não se encontra agir munido de poderes de autoridade, encontrando-se em pé de igualdade com qualquer outro sujeito passivo que o faça (e inclusivamente com um não sujeito passivo).

55. Face ao explano, aplica-se a regra de inversão do sujeito passivo na aquisição de serviços de construção civil pelo Município, devendo o empreiteiro faturar sem IVA,

indicando na fatura «IVA - Autoliquidação», conforme o estipulado no n.º 13 do art.º 36 do CIVA, e cabendo, por conseguinte, ao Município, como sujeito passivo do imposto a liquidação do IVA, não podendo deduzir o imposto porque a obra se destina a uma atividade isenta - o arrendamento a custos controlados - nos termos do n.º 29) do artigo 9.º do CIVA.

d. Taxa aplicável nas faturas relativas aos "Autos de Medição" das empreitadas.

56. A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprovou várias medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento, com o objetivo de garantir mais habitação, entre elas, o alargamento do âmbito de aplicação da verba 2.18, da Lista I, anexa ao CIVA às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitação para arrendamento acessível, nos termos definidos na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro (na redação dada pela Portaria n.º 69-B/2024).

57. Efetivamente, de acordo com a redação atualmente em vigor da referida verba, encontram-se sujeitos a tributação à taxa reduzida "2.18 - As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU, IP, ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pela IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ou pela Direção Regional da Habitação dos Açores, respetivamente."

58. De acordo com o Ofício Circulado n.º 25003, de 2023-10-30, divulgado pela Área de Gestão Tributária do IVA, a aplicação da aludida verba fica condicionada às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que estejam certificadas:

- pelo IHRU, IP, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, se promovidas no continente;

- pela IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, se promovidas na Região Autónoma da Madeira; ou

- pela Direção Regional da Habitação dos Açores, quando promovidas na Região Autónoma do Açores, de que estão afetas a um dos fins mencionados na verba e representam:

- pelo menos 700/1000 do prédio em propriedade horizontal;

- a totalidade do prédio em propriedade total; ou

- a fração autónoma.

59. Ora, no caso em apreço, o (...), I.P. (...), afigurando-se que as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados a habitações de custos controlados se encontrem certificadas (...).

60. Assim, cumpridos que se encontrem todos os requisitos da aludida verba 2.18, da Lista I, anexa ao CIVA, os "Autos de Medição" efetuados de acordo com o grau de execução da empreitada, encontram-se sujeitos à taxa reduzida de IVA (6%), prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA. Caso contrário, aplica-se a taxa normal (23%), prevista na alínea c) do mesmo preceito.

IV - CONCLUSÃO

61. Face ao quadro normativo supra exposto, e atendendo às concretas questões colocadas, cumpre concluir o seguinte:

(i) As participações financeiras atribuídas pelo (...), I.P. ao Requerente, não implicam que este se encontre a adquirir um serviço para uso próprio, mas sim a atuar no interesse comum, corporizado no âmbito da sua missão de promoção da política de habitação.

O Município não presta um serviço que se considere individualizável, fornecido no âmbito de uma relação jurídica em que se trocam prestações recíprocas, pelo que no caso, não se verifica o pressuposto de existência denexo direto de causalidade entre os serviços prestados e o contravalor recebido.

O (...), I.P., apenas procede à transferência dos meios financeiros necessários para o Município poder levar a cabo as atribuições constantes do contrato de colaboração, atribuições originariamente pertencentes ao (...), I.P.

Assim, a operação realizada pelo Município no âmbito do Contrato de colaboração não configura prestação de serviços para efeitos do IVA, ficando fora do âmbito de incidência do IVA. Por conseguinte, não existe a obrigação de emissão de fatura nos termos da alínea b) do n.º 1 do art.º 29.º do CIVA, podendo, no entanto, ser emitido, um documento de quitação.

(ii) Aplica-se a regra de inversão do sujeito passivo, prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, na aquisição de serviços de construção civil pelo Município, devendo o empreiteiro faturar sem IVA, indicando na fatura «IVA - Autoliquidação», conforme o previsto no n.º 13 do art.º 36 do CIVA.

Cabe, por conseguinte, ao Município, como sujeito passivo do imposto a liquidação do IVA, não podendo deduzir o imposto uma vez que a obra se destina a uma atividade isenta - o arrendamento a custos controlados - nos termos do n.º 29) do artigo 9.º do CIVA.

(iii) Cumpridos os requisitos da verba 2.18, da Lista I, anexa ao CIVA, os "Autos de Medição" efetuados de acordo com o grau de execução da empreitada, encontram-se sujeitos à taxa reduzida de IVA (6%), prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA. Caso tal não se verifique, aplica-se a taxa normal (23%), prevista na alínea c) do mesmo preceito.