

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 - Empreitada de reabilitação de edifícios

Processo: 30427, com despacho de 2026-07-29, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - CARATERIZAÇÃO DO SUJEITO PASSIVO

1. O sujeito passivo, sociedade por quotas, exerce a atividade que tem por base o CAE Principal 041000 - "CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS" e ainda 8 CAE Secundários.

2. Para efeitos de IVA, constituiu-se como um sujeito passivo que pratica operações que conferem o direito à dedução, enquadrado no regime normal mensal do IVA, desde 2012-01-01.

II - PEDIDO

3. O Requerente solicita informação vinculativa sobre a taxa de IVA aplicável a uma empreitada de reabilitação de uma moradia plurifamiliar, sita no município da Lousã, contratada por uma pessoa singular.

4. Segundo o Requerente, a cliente solicitou à Câmara Municipal da Lousã uma certidão que atesta que o imóvel se encontra localizado numa Área de Reabilitação Urbana (ARU), não constando da mesma qualquer referência à existência de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada.

5. O Requerente refere ainda que a intervenção constitui uma obra isenta de controlo prévio, ao abrigo da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), por se tratar de obras no interior do edifício, questionando se, nestas circunstâncias, pode beneficiar da aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

III - ENQUADRAMENTO LEGAL

6. Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, são tributadas à taxa reduzida do imposto as transmissões de bens e prestações de serviços constantes da Lista I anexa ao referido código.

7. A verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na redação introduzida pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, com efeitos a partir de 7 de outubro de 2023, prevê a aplicação da taxa reduzida às "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."

8. Na sequência da alteração introduzida à referida verba, foram divulgadas instruções administrativas através do Ofício-Circulado n.º 25003, de 30 de outubro de 2023, da Direção de Serviços do IVA.

9. De acordo com essas instruções, relativamente às empreitadas de reabilitação de edifícios, a aplicação da taxa reduzida depende da verificação cumulativa dos seguintes pressupostos: tratar-se de uma empreitada, consubstanciar uma reabilitação de edifício e o edifício estar localizado em Área de Reabilitação Urbana (ARU) delimitada nos termos legais.

10. Para efeitos da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, o conceito de empreitada corresponde ao previsto no artigo 1207.º do Código Civil, segundo o qual a empreitada é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a realizar certa obra mediante um preço.

11. Quanto ao conceito de reabilitação de edifícios, importa atender ao disposto na alínea i) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, entendendo-se como tal a intervenção destinada a conferir ao edifício determinadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

12. Resulta da atual redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA que, relativamente às empreitadas de reabilitação de edifícios, deixou de constituir requisito para a aplicação da taxa reduzida a realização da operação no âmbito de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada, bastando que o edifício objeto da intervenção se encontre localizado numa ARU delimitada nos termos legais.

13. Por outro lado, o facto de a intervenção estar dispensada de controlo prévio urbanístico, ao abrigo da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, não obsta, por si só, à aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, desde que se encontrem preenchidos os respetivos pressupostos.

14. Considerando a descrição feita pelo Requerente, as obras em referência são realizadas na modalidade de empreitada e o imóvel encontra-se localizado numa área de reabilitação urbana (ARU), delimitada nos termos legais.

15. 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.

16. Assim, as operações a levar a cabo pelo Requerente, 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, obras de reabilitação do edifício, salvo os 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.

17. Finalmente, 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.