

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: a) do n.º 1 do art. 18.º;

Assunto: Taxas – Prestação de serviços relativa a obra de remodelação de imóvel afeto à habitação. Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, aplicável a *"Empreitadas de beneficiação,...."*; Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aplicável a *"Empreitadas de reabilitação urbana....."* ou porque o imóvel foi construído há mais de 30 anos.

Processo: **nº 11902**, por despacho de 2017-08-02, da Diretora de Serviços do IVA, (por subdelegação)

Conteúdo:

Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), presta-se a seguinte informação.

1. O sujeito passivo requerente, enquadrado em sede de IVA, desde 2013.01.01, no regime normal com periodicidade trimestral, encontrando-se a realizar uma obra de remodelação num apartamento, solicita informação sobre a taxa de IVA a aplicar na fatura a emitir ao seu cliente (particular), isto é, se pode aplicar a taxa reduzida ao valor global da obra ou apenas parte da mesma.

2. Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, aplica-se a taxa reduzida de 6% às prestações de serviços constantes da Lista I anexa ao CIVA.

3. A verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA contempla as *"Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços."*

4. Estão abrangidos pela referida verba, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação realizadas em imóveis afetos à habitação.

5. De acordo com o entendimento constante do ponto 3 do Ofício-Circulado n.º 30.135, a mencionada verba engloba unicamente os serviços efetuados em imóvel ou parte de imóvel que, não estando licenciado para outros fins, esteja afeto à habitação, considerando-se imóvel, ou parte de imóvel, afeto à habitação *"o que esteja a ser utilizado como tal no início das obras e que, após a execução das mesmas, continue a ser efetivamente utilizado como residência particular"*.

6. Deste modo, desde que as obras em causa constituam objeto dos contratos de empreitada tipificada na verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, celebrados entre qualquer dos referidos beneficiários na qualidade de donos da obra e o respetivo empreiteiro, poderá ser aplicada a taxa reduzida de IVA, desde que se encontrem reunidos os restantes requisitos da mesma.

7. O ponto 4 do Ofício-Circulado n.º 30.135, refere que se consideram "beneficiários" da aplicação da taxa reduzida de IVA, ao abrigo da mencionada verba (na qualidade de donos da obra), o proprietário, o locatário ou o condomínio.

8. Contudo, o ponto 7 refere que estão excluídas da aplicação da taxa reduzida as obras de construção e similares, acréscimos, sobreelevação e reconstrução de bens imóveis, bem como a manutenção de espaços verdes.

9. Importa, também, salientar que se os materiais incorporados na empreitada representarem um valor menor ou igual a 20% do custo total da mesma, a taxa aplicável será, na totalidade, a taxa reduzida de liquidação em IVA; se aqueles materiais representarem mais de 20% do valor global da mesma, o empreiteiro deverá ter em conta o seguinte: se na faturação emitida forem autonomizados os valores do serviço prestado e dos materiais, deve aplicar-se a taxa reduzida aos serviços prestados, e a taxa normal às transmissões de bens efetuadas; se a fatura for emitida pelo preço global da empreitada, não tem aplicação a citada verba, devendo o seu valor ser tributado globalmente à taxa normal.

10. Deste modo, as obras efetuadas em imóveis afetos à habitação, desde que satisfaçam as condições impostas pela referida verba 2.27, são tributadas à taxa reduzida de IVA, ou seja, à taxa de 6%, com exceção, se for caso disso, dos materiais aplicados, que podem ser tributados à taxa normal, dependendo da sua percentagem face ao valor global da empreitada.

11. Assim, se a empreitada de remodelação for executada no imóvel para a habitação particular, a empreitada tem enquadramento na verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, pelo que pode ser aplicada a taxa reduzida de IVA ao valor global da obra, desde que se encontrem reunidas as restantes condições por ela impostas, designadamente as referentes aos materiais.

12. Por outro lado, a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA contempla as *"Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos 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 no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional"*.

13. O Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro estabelece, nos termos do art. 1.º, o "Regime jurídico da reabilitação urbana", definindo, no seu art. 2.º, entre outras, "área de reabilitação urbana", "operação de reabilitação urbana" e "reabilitação urbana".

14. Nos termos do art. 2.º, alíneas b), h), e j), respetivamente, entende-se por:

i) "«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";

ii) "«Operação de reabilitação urbana» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área";

iii) "«Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através de realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios".

15. Segundo o n.º 1 do art. 7.º do mesmo diploma, "A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e

b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana".

16. Com a publicação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto o DL n.º 307/2009 sofreu alterações nomeadamente com o aditamento do artigo 77.º-A, que visou flexibilizar e simplificar os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, bem como criar um procedimento simplificado de controlo prévio das operações urbanísticas. Estas alterações visam, ainda, a estipulação de um regime para as obras de reabilitação urbana de edifícios ou frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos, ainda que se localizem fora daquelas áreas de reabilitação, desde que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e segurança.

17. Com o aditamento do artigo 77.º-A, institui-se o "Regime especial da reabilitação urbana", a edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana, cujas operações urbanísticas de reabilitação cumpram os requisitos cumulativos expressamente determinados na norma.

18. Deste modo, o n.º 1 do citado artigo 77.º-A determina que "O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas de reabilitação que cumpram os requisitos previstos no número seguinte e tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:

a) Cujas construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e

b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva".

19. No entanto, foram estabelecidos alguns limites à aplicação da norma, nos respetivos n.º 2, n.º 3 e n.º 4 do artigo 77-A e o n.º 2 do citado artigo

refere que "As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem, cumulativamente:

- a)** Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificações de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- b)** Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
- c)** Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; e
- d)** Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício".

20. Do exposto, resulta que as obras efetuadas num edifício ou fração, independentemente de se localizar ou não numa zona legalmente delimitada como área de reabilitação urbana, desde que a sua construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e no qual, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, se justificasse uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva, nos termos estabelecidos no art. 77.º-A, do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23/10, consubstanciam uma empreitada de reabilitação urbana a que se refere a al. j) do art. 2.º daquele diploma, abrangida pela verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, sendo tributada pela taxa reduzida de IVA, ao abrigo da a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.

21. Assim, se a empreitada não reunir as condições para aplicação da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, há que verificar então se tem aplicação a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, ou porque se insere numa zona de reabilitação urbana ou porque o imóvel foi construído há mais de 30 anos.