

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: 18º

Assunto: Taxas – Contrato de empreitada - Reabilitação urbana

Processo: nº **12207**, por despacho de 2017-07-26, da Diretora de Serviços do IVA, (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.

### I - QUESTÃO(ÕES) SUSCITADA(S)

**1** - A Exponente, sujeito passivo de IVA, pretende adquirir e reabilitar o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., sob o número ..., da freguesia de ..... e inscrito na respetiva matriz predial urbana - Artigo ..., da freguesia dos ..., que se encontra abrangido pelo "Plano de Pormenor em Regime Simplificado - Projeto Urbano Parque Oriente", aprovado pela Assembleia Municipal de ..., com o objetivo de reabilitar a referida área de intervenção e, adoção das melhores tecnologias disponíveis no âmbito da construção sustentável, conforme refere n.º 2 do artigo 1.º, do Aviso n.º ....., publicado em Diário da República, 2.ª série - N.º .....

**2** - Nestes termos, solicita esclarecimento quanto ao enquadramento da empreitada a realizar, nomeadamente, se esta tem enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA e, conseqüentemente, ser abrangida pela taxa reduzida de IVA, referida na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.

### II - ENQUADRAMENTO FACE AO CÓDIGO DO IVA

**3** - Através de consulta ao sistema informático, verifica-se que o sujeito passivo, para efeitos do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), se encontra abrangido pela isenção a que se refere o artigo 9.º, desde 2016/11/15, com o(s) Código(s) de Classificação de Atividade Económica (CAE): "68100 COMPRA E VENDA DE BENS IMOBILIÁRIOS" (Principal) e, ainda, "68200 ARRENDAMENTO DE BENS IMOBILIÁRIOS" (Secundário).

### III - ANÁLISE DA QUESTÃO SUSCITADA

**4** - De acordo com a verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, é aplicável a taxa reduzida de IVA às: "*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*". Assim, os meros fornecimentos de bens (ainda que envolvam a respetiva instalação) e/ou serviços não incluídos nas respetivas

empreitadas, são tributados à taxa normal, desde que não enquadráveis em qualquer das listas anexas ao Código do IVA.

**5** - Deve referir-se que o conceito de empreitada é o que se encontra 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.

**6** - O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto) que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), refere no n.º 1 do seu artigo 7.º que a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação de operação de reabilitação urbana a desenvolver em áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, sendo enviada para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município, com remessa, em simultâneo, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos.

**7** - Nos termos da alínea j) do artigo 2.º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, entende-se por: «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 da 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". Contudo, os meros fornecimentos de bens (ainda que envolvam a respetiva instalação) e/ou serviços não incluídos nas respetivas empreitadas, serão tributados à taxa normal, desde que não enquadráveis em qualquer das listas anexas ao Código do IVA.

**8** - De acordo com a alínea b) do artigo 14.º do citado regime, a delimitação de uma área de reabilitação urbana por parte do respetivo município: "Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural".

**9** - A execução da operação de reabilitação urbana de edifícios ou frações encontra-se sujeita ao procedimento de comunicação prévia, nos termos do artigo 53.º-A e seguintes do RJRU. O município (ou entidade gestora, no âmbito de poderes delegados) deve pronunciar-se no prazo de 15 dias úteis, em caso de rejeição, por violação das normas legais e regulamentares, devendo após a conclusão da referida operação, proceder à autorização de licença de utilização, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, revisto e republicado pelo DL. n.º 26/2010, de 30/3 que instituiu o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e, do artigo 53.º-G do RJRU).

**10** - Decorrido o prazo de 15 dias, sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada, considera-se esta admitida, devendo essa informação ser disponibilizada no sistema informático da entidade gestora, quando esta for o

município, ou em sistema informático ou página eletrónica da respetiva entidade, conforme refere o artigo 53.º-E do RJRU, podendo o interessado dar início às obras. Neste sentido, nem o empreiteiro, subempreiteiro ou o dono da obra necessitam de efetuar qualquer procedimento especial, para além da prova que a obra se encontra na área delimitada, devendo mencionar tal facto, quando da emissão de faturação relativa à empreitada em causa.

**11** - Sendo o contrato de empreitada a única modalidade contratual prevista na verba 2.23, a contratação direta (pelo dono da obra) de empresa(s) para execução de trabalhos distintos dos adjudicados ao chamado 'empreiteiro geral', bem como, a aquisição por este de materiais a fornecedores para utilização/aplicação pelo empreiteiro/subempreiteiro na obra ou, quaisquer custos relativos a projetos, honorários, fiscalização de obras entre outros, não expressamente previstos na respetiva empreitada, serão tributados à taxa normal.

**12** - De acordo com o parecer solicitado pela exponente, a uma consultora, equaciona a possibilidade de desenvolver um projeto imobiliário no prédio urbano sito na ....., que tenciona adquirir, cujo projeto imobiliário pretende concretizar com a celebração de um ou vários contratos de empreitada, no sentido de: (...) através de um loteamento (modalidade de execução prevista no Plano Pormenor ....), no seguimento do qual serão posteriormente licenciadas e executadas as respetivas operações de (i) execução de infraestruturas, (ii) demolição das construções existentes, incluindo a demolição e reconstrução parcial da fachada existente ..., conforme definido na planta de implantação que instrui o Plano Pormenor ...., e (iii) posterior desenvolvimento de um projeto misto com afetação habitacional, escritórios e uma área para comércio, com base nos limites e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Regulamento do Plano Pormenor ....".

**13** - No ponto iii) das conclusões do citado parecer, pode ler-se: "Apesar de, atualmente, o Imóvel não estar Inserido na área de Reabilitação Urbana de Lisboa, publicada no Aviso ....., certo é que o Imóvel está inserido na área de intervenção da Unidade Operativa .....regulada pelo Plano Pormenor ....".

**14** - Refere, também, o citado parecer que a .....de Reabilitação Urbana ....., constituída nos termos e para os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, tendo em vista a reabilitação de toda a área de intervenção que lhe foi atribuída e que incluía o citado imóvel, foi entretanto extinta.

**15** - ( .....)

#### **IV – CONCLUSÕES**

**16** - Assim, para que as intervenções a efetuar no imóvel inscrito na respetiva matriz predial urbana - Artigo ....., da Freguesia ....., possam ter enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA e, consequentemente, beneficiar da taxa reduzida de IVA, a que refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, torna-se necessário que, cumulativamente:

- a)** Tenha a natureza de empreitada, nos termos previstos no artigo 1207.º do Código Civil;

**b)** Seja considerada pela Câmara Municipal de ....., uma obra, com os requisitos exigidos pela alínea j) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, nomeadamente, a efetuar em imóveis ou 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.