

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: 18º
- Assunto: Taxas - AUGI – Regime excepcional de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal (- Lei n.º 91/95, de 2/09)
- Processo: nº 1068, por despacho de 2010-09-16, do SDG do IVA, por delegação do Director Geral.
- Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), por « ....A...», presta-se a seguinte informação.

### FACTOS APRESENTADOS

**1** - A Exponente solicita informação vinculativa sobre a existência de isenção ou redução de taxa de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), no âmbito de processo de reconversão urbanística, na aquisição de serviços de construção de infra-estruturas.

#### Descrição dos factos

**2** - De conformidade com o registo de contribuintes, o sujeito passivo, enquadrado no regime de isenção do artigo 9.º do Código do IVA, para o exercício da actividade de "administração de imóveis por conta de outrem", a que corresponde o Código de Actividade Económica (CAE) 68321, vem solicitar que seja informado, com carácter vinculativo, sobre o seguinte: "Existindo processo de reconversão das AUGI, quando se contrata determinadas entidades para efectuarem a construção das infra-estruturas, as administrações beneficiam de algum tipo de isenção ou redução na taxa do IVA referente a esses mesmos trabalhos?".

### ENQUADRAMENTO LEGAL DAS AUGI

**3** - O regime excepcional de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) consta da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pelas Leis n.ºs 165/99, de 14 de Setembro; 64/2003, de 23 de Agosto; 10/2008, de 20 de Fevereiro.

**4** - De harmonia com o disposto no n.º 2 do artigo 1.º da citada Lei, *"Consideram-se AUGI os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, e que, nos respectivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º"*

**5** - São ainda considerados AUGI, nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, *"os prédios ou conjuntos de prédios parcelados anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46673, de 29 de Fevereiro de 1965, quando*

*predominantemente ocupados por construções não licenciadas".*

**6** - Segundo se refere no n.º 1 do artigo 3.º da Lei em referência, *"a reconversão urbanística do solo e a legalização das construções integradas em AUGI constituem dever dos respectivos proprietários e comproprietários".*

**7** - Nos termos do n.º 2 do mesmo artigo *"o dever de reconversão inclui o dever de conformar os prédios que integram a AUGI com o alvará de loteamento ou com o plano de pormenor de reconversão, nos termos e prazos a estabelecer pela câmara municipal".*

**8** - O dever de reconversão inclui, ainda, o dever de participar nas despesas de reconversão, nos termos legais, de harmonia com o disposto no n.º 3 do mesmo artigo.

**9** - Refere expressamente o n.º 4 do mesmo artigo, que *"os encargos com a operação de reconversão impendem sobre os titulares dos prédios abrangidos pela AUGI, sem prejuízo do direito de regresso sobre aqueles de quem hajam adquirido, quanto às importâncias em dívida no momento da sua aquisição, salvo no caso de renúncia expressa."*

**10** - Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 4.º da mesma Lei, *"o processo de reconversão é organizado nos termos da presente lei: a) como operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários; b) como operação de loteamento ou mediante plano de pormenor da iniciativa da respectiva câmara municipal".*

**11** - Não obstante, refere o n.º 1 do artigo 56.º da Lei em apreço que o Estado e os municípios podem, mediante contrato de urbanização a celebrar com a comissão, participar na realização das obras de urbanização.

**12** - Sobre o regime da administração dos prédios integrados na AUGI, dispõe o n.º 1 do artigo 8.º da mesma Lei que *"o prédio ou os prédios integrados na mesma AUGI ficam sujeitos a administração conjunta, assegurada pelos respectivos proprietários ou comproprietários".*

**13** - A administração conjunta é instituída por iniciativa de qualquer proprietário ou comproprietário ou da Câmara municipal, mediante convocatória da assembleia constitutiva, tal como resulta do n.º 3 do mesmo artigo.

**14** - Mais se refere, no mesmo artigo, nos números 6 e 7, que a administração conjunta fica sujeita a inscrição no Registo Nacional de Pessoas Colectivas (RNPC) e que esta detém capacidade judiciária, dispondo de legitimidade activa e passiva nas questões emergentes das relações jurídicas em que seja parte.

**15** - Com efeito, a expressão "personalidade jurídica", eliminada daquele n.º 6, pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro, "justifica-se na medida em que a administração conjunta não era, de pleno direito, uma pessoa colectiva devidamente enquadrada em termos legais, embora estivesse sujeita a registo no RNPC". (1)

**16** - De harmonia com o disposto no n.º 2 do artigo 8.º da Lei em referência, os órgãos da administração conjunta são: a assembleia de proprietários ou comproprietários; a comissão de administração; e a comissão de fiscalização.

**17** - Conforme se refere no artigo 10.º, n.º 2, da mesma Lei, compete à

assembleia, designadamente, deliberar e promover a reconversão da AUGI e aprovar o projecto de reconversão a apresentar à câmara municipal, na modalidade de pedido de loteamento.

**18** - Competindo à comissão de administração praticar os actos necessários à tramitação do processo de reconversão, em representação dos titulares dos prédios ou donos das construções integrados nas AUGI, e celebrar os contratos necessários para a execução dos projectos e das obras de urbanização, entre outras atribuições previstas no n.º 1 do artigo 15.º da mesma Lei.

### **ENQUADRAMENTO EM SEDE DE IVA**

**19** - Cumpre, antes de mais, referir o enquadramento tributário das operações activas das administrações conjuntas de prédios ou conjunto de prédios integrados em AUGI.

**20** - Tem sido orientação destes Serviços que as administrações conjuntas dos AUGI beneficiam da isenção prevista no artigo 9.º, n.º 21), do Código do IVA, desde que verificados os respectivos requisitos, nomeadamente que todos os seus membros exercem uma actividade isenta ou cuja percentagem de dedução não seja superior a 10% [conforme n.º 22) do mesmo artigo]. (2)

**21** - E, tendo em conta que sendo a reconversão urbanística do solo e a legalização das construções integradas em AUGI um dever dos respectivos proprietários ou comproprietários, onde se inclui o dever de participar nas despesas de reconversão, a administração conjunta é remunerada apenas por tais despesas, debitadas aos proprietários na quota-parte que lhes incumbe nas mesmas.

**22** - De referir que as isenções previstas no artigo 9.º do Código do IVA são designadas por "isenções incompletas", traduzindo-se no facto de aqueles sujeitos passivos não liquidarem imposto nas suas operações activas, não podendo, no entanto, exercer o direito à dedução do IVA que lhes é facturado nas respectivas aquisições de bens e serviços, por força do estabelecido na alínea a) do n.º 1 do artigo 20.º do mesmo Código.

**23** - No que concerne às operações passivas das administrações conjuntas dos AUGI, nomeadamente quanto aos serviços de construção de infra-estruturas que lhes são prestados, sempre que estas pratiquem exclusivamente operações que não conferem direito à dedução, não é aplicável o disposto no artigo 2.º, n.º 1, alínea j), do Código do IVA, ainda que esteja em causa a aquisição de serviços de construção civil. (3)

**24** - Além disso, a aquisição de serviços de construção de infra-estruturas, no âmbito de processos de reconversão urbanística, contratada pelas administrações conjuntas dos AUGI, não beneficia de isenção em IVA.

**25** - No entanto, caso se trate de "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, podem beneficiar de tributação em IVA à taxa reduzida

(6%), nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA, por terem enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao mesmo Código.

## CONCLUSÃO

**26** - Face ao exposto, conclui-se que, existindo processo de reconversão de uma AUGI "quando se contrata determinadas entidades para efectuarem a construção das infra-estruturas", com referência a tais trabalhos, não existe qualquer isenção de IVA e, salvo quando efectuados ao abrigo de empreitadas previstas na verba 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA, caso em que são sujeitos a tributação à taxa reduzida (6%), é devido imposto à taxa normal (21%), de acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA.

### Referências

(1) Loteamentos ilegais - Áreas Urbanas de Génese Ilegal - AUGI; Rodrigues, A. José; 4.ª Edição - 2010; Almedina, Pág. 45.

(2) Conforme Informação n.º 1443, de 2007-06-27, desta Direcção de Serviços, com despacho do Subdirector-Geral para a área de Gestão Tributária - IVA, de 2007-06-28.

(3) Nos termos do artigo 2.º, n.º 1, alínea j) do Código do IVA, são sujeitos passivos do IVA, competindo-lhes a liquidação do imposto que se mostre devido, "as pessoas singulares ou colectivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e que pratiquem operações que confirmam 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". As orientações administrativas sobre o âmbito de aplicação desta norma constam do Ofício-circulado n.º 30101, de 2007-05-24, desta Direcção de Serviços.