

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA
- Assunto: Taxas - Prédio urbano, no qual se tem vindo a desenvolver um projecto de remodelação, para posterior venda
- Processo: n.º 2444, despacho do SDG dos Impostos, substituto legal do Director - Geral, em 2011-09-09.
- Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), por « ....**A**...», presta-se a seguinte informação.

### I - MOTIVOS DO PEDIDO

1. O sujeito passivo acima indicado, exercendo a actividade de promoção imobiliária, compra, venda, revenda e construção de imóveis, enquadrado em IVA no regime de isenção a que se refere o artigo 9.º do Código do IVA (CIVA), vem expor e solicitar o seguinte:

1.1 Adquiriu um prédio urbano denominado Palácio ....., no qual tem vindo a desenvolver um projecto de remodelação, para proceder à sua posterior venda.

1.2 No âmbito daquele projecto, está a proceder à remodelação das antigas cavalariças, que se encontram anexas ao palácio, dependência onde, antes da compra da propriedade para remodelação e venda, habitavam os empregados ao serviço da casa.

1.3 O sujeito passivo requerente entende que se deve aplicar a estas obras, com excepção das que se referem a uma divisão destinada a estúdio/atelier, a taxa reduzida de IVA a que se refere a verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA, em virtude do imóvel estar afecto a habitação antes das obras, continuando a sê-lo após a venda do imóvel.

1.4 Contudo o empreiteiro responsável pelas obras em causa não entende o mesmo, pelo que o requerente vem solicitar esta informação vinculativa, tendo em vista a correcta aplicação da Lei, sem deixar de colher os benefícios que a mesma atribui, no sentido de ser aplicada à empreitada em questão a taxa reduzida de IVA ao abrigo da citada verba 2.27.

### II - ENQUADRAMENTO FACE AO CÓDIGO DO IVA

2. Refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA (CIVA), que a taxa reduzida de 6% se aplica às prestações de serviços constantes da Lista I anexa ao referido Código.

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 afectos à habitação, com excepção 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 respectivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços."*

### **III - APRECIÇÃO**

**4.** O Ofício-Circulado nº 30.025, desta Direcção de Serviços, de 2000-08-07, contém esclarecimentos acerca da aplicação desta verba 2.27, e refere no seu ponto 2 que a mesma engloba, unicamente, os serviços efectuados em imóvel ou parte do imóvel que, não estando licenciado para outros fins, esteja afecto à habitação, considerando-se imóvel, ou parte de imóvel, afecto à habitação o que *"esteja a ser utilizado como tal no início das obras e que, após a execução das mesmas, continue a ser efectivamente utilizado como residência particular"*.

**5.** Refere, ainda, o ponto 3 daquele Ofício, que podem considerar-se "beneficiários" da aplicação da taxa reduzida de IVA, ao abrigo da mencionada verba (na qualidade de donos da obra), o proprietário, o locatário ou condomínio abrangido pela isenção do nº 21 do artigo 9º do CIVA.

**6.** Refere, ainda, o nº 4 daquele Ofício que estão excluídas da aplicação da taxa reduzida as obras de construção e similares (acréscimos, sobrelevação e reconstrução de bens imóveis).

**7.** Deste modo, face à respectiva previsão legal e à doutrina administrativa transmitida através do mencionado Ofício-Circulado nº 30.025, a verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA não se aplica às empreitadas que respeitem a imóveis eventualmente passíveis de reserva ou revenda, nem a acréscimos, sobrelevação e reconstrução de bens imóveis, pelo que estas empreitadas são tributadas à taxa normal de IVA.

### **IV - CONCLUSÃO**

**8.** Concluindo, constatando-se que o imóvel se destina a revenda, fica afastada, desde logo, a possibilidade de ser utilizada a verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA nas obras de remodelação do mesmo, dado que o referido imóvel não está a ser utilizado como habitação antes e após as obras em questão.

**9.** Deste modo as obras em causa devem ser tributados pela taxa normal de liquidação de IVA, ou seja, actualmente a taxa de 23%.