

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIVA
- Artigo: Artº 18º  
Verbas 2.1 e 2.24 – Lista I
- Assunto: Obras de beneficiação, remodelação, restauro e ampliação de prédio para habitação própria
- Processo: R139 2007415 – despacho do Subdirector-Geral dos Impostos, em substituição do Director-Geral, em 19-12-2007
- Conteúdo:
- 1.A exponente, na qualidade de *empreiteiro*, foi *contactada para proceder a obras de beneficiação, remodelação, restauro e ampliação de um prédio para habitação própria sito em Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística*.
  - 2.Das referidas obras constam, entre outras, obras de *demolição e reconstrução de todo o interior e ampliação, com acrescento de mais 1 piso recuado*.
  - 3.Pretende esclarecimento acerca do correcto enquadramento da *empreitada geral* em causa, concretamente, face ao preceituado nas verbas 2.21 e 2.24 da Lista I anexa ao CIVA.
  - 4.De acordo com o disposto na verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA (em vigor desde 1 de Julho de 2000 a 31 de Dezembro de 2003 e, posteriormente, por força do nº 6 do artigo 30º da **Lei nº 55-B/2004, de 30 de Dezembro** - Orçamento do Estado para 2005 - a partir de 1 de Janeiro de 2005), é aplicável a taxa reduzida de liquidação em IVA às seguintes prestações de serviços:  
*"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 abranjam 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".*
  - 5.O ponto 3 do Ofício-Circulado n.º 30025, de 07.08.2000, desta Direcção de Serviços, refere que poderão ser considerados "beneficiários" da aplicação da taxa reduzida de IVA, ao abrigo da mencionada verba (como donos da obra) o *proprietário*, o *locatário* ou *condomínio abrangido pela isenção do n.º 23 do art. 9º do CIVA*.
  - 6.Conforme expressamente esclarece o ponto 2 do referido Ofício-Circulado, a verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA engloba unicamente os serviços efectuados *em imóvel ou parte de 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"*.
  - 7.O supra referido Ofício-Circulado n.º 30025, através do seu ponto 4, esclarece que *estão **excluídas** da aplicação da taxa reduzida* ao abrigo

da referida verba *as obras de construção e similares (acréscimos, sobre-elevação e reconstrução de bens imóveis)*.

8. De acordo com o disposto na verba 2.21 da Lista I anexa ao CIVA (com a redacção que lhe foi conferida pelo art. 61º da Lei n.º 53-A/2006, de 29 de Dezembro - Orçamento do Estado para 2007), beneficiam da aplicação da taxa reduzida de liquidação em IVA, as "Empreitadas de construção, beneficiação ou conservação de imóveis realizadas no âmbito do Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), do Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), do Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH) e do Programa SOLRH, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de Janeiro, bem como as **empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, nas unidades de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e dentro das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística**, e as realizadas ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo Instituto Nacional de Habitação".

9. Deste modo, se a empreitada referenciada pela exponente se enquadrar em qualquer dos regimes/programas previstos na referida verba 2.21 poderá beneficiar da aplicação da taxa reduzida de liquidação em IVA em consonância com o disposto na alínea a) do n.º 1 do art. 18º do CIVA.

10. No âmbito da reabilitação urbana regimentada pelo Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, convirá esclarecer o seguinte:

a) Se a obra em causa se enquadrar, efectivamente, no *conceito de reabilitação urbana* constante do art. 1º do supracitado Decreto-Lei n.º 104/2004 e constituir objecto de uma **empreitada inserida numa unidade de intervenção de uma sociedade de reabilitação urbana** (respeitante à respectiva *zona de intervenção* – com vista à *reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística*), cumpridos que sejam os inerentes preceitos constantes do referido Decreto-Lei - entre outros, os previstos no art. 14º (*definição das unidades de intervenção*) e no art. 15º (*documento estratégico*) - poderá ser aplicada, aos respectivos trabalhos a taxa reduzida de IVA, ao abrigo da mencionada verba 2.21 conjugada com a alínea a) do n.º 1 do art. 18º do CIVA.

b) Deverá sublinhar-se que a *definição dos edifícios a reabilitar e a extensão das intervenções neles previstas* constam do mencionado *documento estratégico* – de acordo com o previsto na alínea a) do n.º 2 do art. 15º do supra referido Decreto-Lei n.º 104/2004 – competindo, aliás, à SRU elaborar tal documento nos termos do n.º 1 do mesmo art. 15º.

c) Consequentemente, as operações questionadas, realizadas num "*prédio*" inserido numa "*área crítica de recuperação e reconversão urbanística*", apenas poderão beneficiar da aplicação da taxa reduzida de IVA no âmbito das empreitadas de reabilitação urbana regimentada pelo Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, previstas na verba 2.21 da Lista I anexa ao CIVA, se o mencionado imóvel constar do supra referido *documento estratégico*, elaborado *para a unidade em questão* pela competente SRU (art. 15º do mesmo Decreto-Lei), **como prédio a reabilitar** ao abrigo do citado diploma legal.

11.Face ao entendimento transmitido através do ponto 4 do Ofício-Circulado n.º 30025, de 07.08.2000, desta Direcção de Serviços, a referenciada empreitada, em cujo âmbito se desenvolvem obras de *demolição/reconstrução/ampliação*, encontra-se **excluída** da previsão legal da invocada verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA.

12.Nesta conformidade, independentemente de o referido *prédio* se destinar a *habitação própria*, deverá ser aplicada a taxa normal de liquidação em IVA (21%), de acordo com o disposto na alínea c) do n.º 1 do art. 18º do CIVA, caso a operação indagada não se enquadre em qualquer das restantes verbas constantes das Listas anexas ao mesmo Código.

13.Caso os trabalhos inerentes à empreitada em causa sejam efectuados em imóvel a **reabilitar** de acordo com o preceituado no regime consubstanciado no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, nos termos explicitados nas alíneas b) e c) do ponto 10, supra, ou eventualmente abrangido por qualquer dos restantes regimes/programas previstos na mencionada verba 2.21, poderá ser aplicada a taxa reduzida de liquidação em IVA ao abrigo da mesma verba conjugada com a alínea a) do n.º 1 do art. 18º do CIVA.

14.Em situação diversa, deverá ser aplicada a taxa normal de liquidação em IVA de acordo com o disposto na alínea c) do n.º1 do art. 18º do CIVA.