

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do IVA - Lista I

Artigo/Verba: Verba 2.23 - As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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 realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Assunto: Verba 2.23 - Empreitadas de Reabilitação de Edifícios

Processo: 25836, com despacho de 2024-03-27, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: 1. A Requerente, enquadra-se em sede de IVA, desde 2012-01-01, no regime normal de periodicidade mensal por opção, pelo exercício da atividade principal de "Compra e Venda de Bens Imobiliários", CAE: 68100 e pela atividade secundária de "Outras Actividades Consultoria para os Negócios e a Gestão", CAE: 070220, Arrendamento de Bens Imobiliários", CAE: 068200 e "Promoção Imobiliária (Desenvolvimento Projectos Edifícios), CAE: 041100, realizando operações que conferem direito à dedução do imposto e operações que não conferem direito à dedução do imposto.

2. A Requerente, na sua exposição que se reproduz, em parte, refere o seguinte:

"A requerente é proprietária do prédio rústico denominado Nascentes, sito na freguesia de Montijo e Afonsoeiro, concelho de Montijo, inscrito na matriz predial rústica da referida freguesia sob artigo (...).

Sobre este prédio, temos o seguinte:

1. A alteração ao Alvará de loteamento foi submetida em 2021 na sequência de Pedido de Informação Prévia;
2. No presente temos o projeto de arquitetura de loteamento aprovado assim como as especialidades mas não temos ainda Alvará de loteamento;
3. Insere-se em zona ARU e zona ORU;
4. A CM Montijo já emitiu documento sobre IVA a 6% indicando a sua aplicabilidade;
5. Não há qualquer edificação do mesmo.
6. Não foi submetido qualquer projeto para qualquer um dos lotes a criar.

Assim, nos termos da Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro, questionamos qual o IVA a aplicar para a construção no referido prédio."

3. A verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA foi alterada pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, com produção de efeitos a 7 de outubro de 2023.

4. Desde essa data, na sequência da nova redação da mencionada verba, a taxa

reduzida de imposto aplica-se "(À)s empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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 realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional."

5. Todavia, o n.º 9 do artigo 50.º da citada Lei n.º 56/2023 determina que a redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA introduzida pela mesma não é aplicável aos seguintes casos:

"a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei;

b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor."

6. E conforme esclarecimento prestado pela Direção de Serviços do IVA através do Ofício Circulado N.º 25003, de 30 de outubro de 2023, a norma transitória tem como consequência que «() não se aplicando a alteração estipulada pela referida Lei aos casos aqui descritos, será de aplicar a esses mesmos casos a redação que estava anteriormente em vigor. Deste modo, "as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitados nos termos legais ()" cuja realização, total ou parcial, ocorra a partir da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na sequência de pedido de licenciamento, de comunicação prévia ou de pedido de informação prévia nos termos previstos na norma transitória, podem, ainda, beneficiar da aplicação da taxa reduzida.» Acrescentando que "(c)omo se verificava no período de vigência da redação anterior da verba 2.23, nas operações abrangidas pela norma transitória, os sujeitos passivos responsáveis pela liquidação do imposto à taxa reduzida devem estar aptos a provar que o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais e que a empreitada nele realizada está conforme a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana contidos em operação de reabilitação urbana aprovada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.". Conforme a verba 2.23 da lista I anexa ao CIVA, na sua redação aprovada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, estão sujeitas à aplicação da taxa reduzida, a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do mesmo Código, as "(e)mpeitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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 realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional".

7. Através da exposição e dos elementos apresentados pela a Requerente, constata-se que as construções a efetuar nos lotes que venham a resultar do loteamento, não foram objeto de qualquer pedido de licenciamento ou comunicação prévia e, aparentemente, não resultam de informação prévia favorável anterior, pelo que a presente informação é elaborada no pressuposto de que a mesma decorre na vigência da nova redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

8. Neste sentido, como se pode constatar, a mencionada verba exige, que a operação se consubstancie:

- empreitadas de reabilitação de edifícios;
- empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública.
- realizada em imóveis localizados em área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais.

9. De acordo com a nova redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, a taxa reduzida de imposto aplica-se também as operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

10. O conceito de empreitada encontra-se previsto no art.º 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.

11. Para que haja um contrato de empreitada é essencial, portanto, que o mesmo tenha por objeto a realização de uma obra, feita segundo determinadas condições, por um preço previamente estipulado, um trabalho ajustado globalmente e não consoante o trabalho diário.

12. Sendo o contrato de empreitada a única modalidade contratual prevista na referida verba, a aquisição de materiais para a aplicação na obra por parte do empreiteiro ou quaisquer custos relativos a projetos, honorários, fiscalização entre outros, não expressamente previstos no respetivo contrato de empreitada, devem ser tributados à taxa normal.

13. De acordo com o disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o "Regime jurídico da reabilitação urbana", dedicado às definições, entende-se por 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" (art.º 2.º al. b)).

14. E, de acordo com o mesmo "Regime Jurídico da reabilitação urbana", a reabilitação de edifícios é tida como "a forma de intervenção destinada a conferir determinadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas" (art.º 2.º, al. i)).

15. Neste sentido, estão excluídas as empreitadas que consistem em operações de construção de edifícios novos.

16. Do exposto resulta que para beneficiar da aplicação da taxa reduzida de imposto a empreitada de reabilitação de edifício tem que se localizar numa área de reabilitação

urbana e as operações sobre ele efetuadas devem subsumir-se no conceito de reabilitação de edifícios.

17. Na situação em apreço, não obstante estar confirmado, por certidão urbanística emitida pela Câmara Municipal, que o prédio está situado numa Área de Reabilitação Urbana, no entanto, a construção de edifícios novos, não se insere no conceito de reabilitação de edifício (c.f. Ofício Circulado n.º 25003 de 30 de outubro de 2023), pelo que, não tem enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.

18. Face ao exposto, não se mostra possível confirmar o entendimento preconizado no pedido, pelo que à operação (construção de edifícios novos) em análise deve ser aplicada a taxa normal do imposto, a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.