

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: Reabilitação de edifícios - Imóvel situado em área de reabilitação urbana - verba 2.23 da Lista I - redação nova

Processo: 29253, com despacho de 2025-12-29, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - PEDIDO

1. No pedido de informação vinculativa apresentado, o Requerente na sua exposição, que se transcreve em parte, solicita esclarecimentos em relação ao seguinte:
 - i. O Requerente celebrou um contrato de empreitada com uma entidade classificada como fundação, sendo que "empreitada tem por objeto a reabilitação de edifícios e equipamentos de utilização coletiva de natureza pública", para além disso, o imóvel em causa, encontra-se em Área de Reabilitação Urbana (ARU).
 - ii. Perante estes factos, o Requerente pretende esclarecimentos:
 - a. "Qual a taxa de IVA aplicável à faturação relativa à empreitada acima descrita, considerando:
 - A qualidade da Entidade Adjudicante (IPSS);
 - A natureza da obra (reabilitação de edifícios e equipamentos de utilização coletiva de natureza pública);
 - A localização do imóvel em Área de Reabilitação Urbana delimitada nos termos legais".

II - PROPOSTA DE ENQUADRAMENTO TRIBUTÁRIO DO REQUERENTE

2. O Requete junta ao seu pedido de informação vinculativa, uma proposta de enquadramento tributário, no qual entende que a operação em causa deve "ser faturada com IVA à taxa reduzida, neste caso concreto, sendo na Região Autónoma da Madeira, faturada com IVA a 4%".
3. Para efeitos deste enquadramento, vem o Requerente salientar:
 - a) "O disposto no artigo 18.º do CIVA (taxas do IVA);
 - b) A Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, relativa às empreitadas de reabilitação de imóveis localizados em ARU ou abrangidos por operações de reabilitação apoiadas financeiramente;
 - c) Eventual aplicação de regimes específicos relativos a IPSS e a utilizações de interesse público".

III - ENQUADRAMENTO JURÍDICO-TRIBUTÁRIO FACE AO CÓDIGO DO IVA (CIVA) Âmbito de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA

4. Consultado o sistema de gestão de registo de Contribuintes, verifica-se que a Requerente se encontra enquadrada, em sede de IVA, no regime normal com

periodicidade mensal, praticando operações que conferem o direito à dedução do imposto, estando registada pelo exercício da atividade de "engenharia hidráulica" (CAE 42910), "fabricação de estruturas e parte de estruturas metálicas" (CAE 25110) e "fabricação de produtos de betão para a construção" (CAE 23610).

5. Não tendo o Requerente anexado ao pedido a informação suficiente, foi necessário solicitar elementos adicionais para melhor enquadramento da operação, nomeadamente:

a) Certidão emitida pela Câmara Municipal a atestar que o imóvel se encontra numa área de reabilitação urbana (ARU); e

b) Informação sobre a data em que foi efetuado o pedido de licenciamento da obra, bem como se este pedido foi efetuado ao abrigo da informação prévia favorável em vigor.

6. Desta forma, foi remetido pelo Requerente:

a) Uma Licença de Obras de edificação/ampliação 2025, sendo que o prazo de construção das obras será de 20 meses (XX/XX/2025 a XX/XX/2025), com licença aprovada em XX/XX/2025; e

b) Declaração ARU, respeitante ao licenciamento acima referido.

7. De harmonia com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º do Código do IVA, as prestações de serviços efetuadas no território nacional, a título oneroso, por um sujeito passivo agindo como tal, estão sujeitas a imposto sobre o valor acrescentado. E o n.º 1 do artigo 4.º do mesmo diploma, estipula um conceito residual de prestações de serviços ao definir que são consideradas como prestações de serviços as operações efetuadas a título oneroso que não constituam transmissões, aquisições intracomunitárias ou importações de bens.

8. No que respeita às taxas do imposto, as prestações de serviços são tributadas à taxa normal, exceto se forem suscetíveis de enquadramento numa das verbas das Listas I (taxa reduzida) e II (taxa intermédia) anexas ao Código do IVA, conforme decorre da alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º desse diploma.

9. Importa, assim, verificar se a situação aqui apresentada pela Requerente, encontra enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA.

10. Na atual redação, dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, a verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA consagra a aplicação da taxa reduzida "(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."

11. Nesse pressuposto, conforme decorre da redação da verba transcrita no ponto anterior, a sua aplicação encontra-se condicionada à verificação dos seguintes requisitos cumulativos:

(i) tratar-se de um contrato de empreitada;

(ii) estar em causa uma empreitada de reabilitação de edifícios, ou uma empreitada de construção ou reabilitação de equipamentos de natureza pública;

(iii) realizada em imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana (ARU), delimitadas nos termos legais, ou que integrem operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

12. No que respeita à exigência de uma empreitada, deve atender-se ao conceito previsto no artigo 1207.º do Código Civil, o qual define empreitada como "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. Portanto, para que haja um contrato de empreitada é essencial que o mesmo tenha por objeto a realização de uma obra, feita segundo determinadas condições, por um preço previamente estipulado, sendo um trabalho

ajustado globalmente.

13. Não obstante, mesmo que se esteja perante um contrato de empreitada para determinar a possibilidade de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, a operação em causa tem de consubstanciar uma empreitada de reabilitação de edifícios - e a conseqüente localização do respetivo imóvel em ARU -, tal como definida em diploma específico, no caso, no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

14. De acordo com o disposto no artigo 2.º do regime citado no ponto anterior desta informação, 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 - Cf. alínea b);

«Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a 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; - Cf. alínea i).

15. Desta forma, a reabilitação de edifícios pressupõe a intervenção num edifício previamente existente e tem como objetivo conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, e às frações eventualmente integradas nesse edifício, podendo ainda estar em causa uma "transformação", na medida em que está englobado no conceito a possibilidade de conferir 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.

16. Assim, considerando o conceito de reabilitação de edifícios, deve concluir-se que estão excluídas do âmbito da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA as empreitadas que consistam em operações de construção de edifícios novos (cfr. Ofício circulado n.º 25003, de 30 de outubro de 2023).

17. Decorre do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que compete aos Municípios, designadamente, aprovar regulamentos municipais de urbanização e/ou de edificação, que devem ter como objetivo a execução do diploma nas matérias elencadas no n.º 2, nomeadamente, «d) Disciplinar os aspetos relativos à segurança, funcionalidade, economia, harmonia e equilíbrio socio-ambiental, estética, qualidade, conservação e utilização dos edifícios, suas frações e demais construções e instalações;».

18. Por sua vez, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação elenca obras que se encontram isentas de controlo prévio por parte da Câmara Municipal competente, não sendo a sua existência essencial para determinar se uma empreitada de reabilitação de edifícios beneficia da taxa reduzida de imposto.

19. De qualquer modo, os sujeitos passivos responsáveis pela liquidação do imposto devem estar aptos a demonstrar que a operação reúne os requisitos para beneficiar da redução de taxa do imposto, no caso, por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa do Código do IVA.

20. Na operação objeto da presente informação, a certidão junta atesta que o prédio nela descrito se insere numa das Áreas de Reabilitação Urbana do Município delimitadas nos termos legais.

IV - CONCLUSÃO

21. Face ao exposto, desde que, a referida operação revista a forma de empreitada, e consista numa operação de reabilitação de edifícios subsumível no conceito previsto na alínea i) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o facto do prédio nela descrito se inserir em ARU, conforme comprova a certidão junta pela Requerente, habilita, a referida operação, a beneficiar da taxa reduzida de imposto, prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA por enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA.