

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIVA

Artigo: verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA

Assunto: Taxas - Reabilitação urbana - Para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, deve o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10.

Processo: **nº 12432**, por despacho de 2017-11-08, da Diretora de Serviços do IVA, (por subdelegação)

Conteúdo:

Tendo por referência o pedido de informação vinculativa solicitada, ao abrigo do artº 68º da Lei Geral Tributária (LGT), presta-se a seguinte informação.

I - QUESTÃO(ÕES) SUSCITADA(S)

1 - O exponente pretende proceder à aquisição de um edifício para demolição parcial e posterior reabilitação, de um edifício localizado numa área de reabilitação urbana (ARU), datado de 1891, com 3 pisos acima da cota da soleira e uma área de construção de 390,00 m2.

2 - É sua intenção reabilitar este edifício, mantendo a sua fachada original e passando o mesmo a ter xx pisos destinados a habitação acima da cota de soleira e xx pisos abaixo da mesma destinados a estacionamento e zonas técnicas, com área de construção total de (... m2 acima da cota de soleira e m2 abaixo da mesma).

3 - Estando o edifício situado numa área de reabilitação urbana histórica, o sujeito passivo pretende saber se pode aplicar a taxa de IVA reduzida (6%), prevista alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA (CIVA), conjugada com a verba 2.23, da Lista I anexa ao mesmo Código

II - ENQUADRAMENTO FACE AO CÓDIGO DO IVA

4 - Através de consulta ao sistema informático, verifica-se o enquadramento do sujeito passivo no Regime Normal de Tributação - Periodicidade Mensal, desde 2017/01/01, para efeitos do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), com o(s) Código(s) de Classificação de Atividade Económica (CAE): "43992 OUTRAS ATIVIDADES ESPECIALIZADAS DE CONSTRUÇÃO DIVERSAS, N. E." (Principal) e, "68100 COMPRA E VENDA DE BENS IMOBILIÁRIOS" (Secundário).

III - ANÁLISE DA QUESTÃO SUSCITADA

5 - É aplicável a taxa reduzida de IVA, de acordo com a verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, às: *"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".

6 - O conceito de empreitada encontra-se previsto no artigo 1207.º do Código Civil, ou seja: "o contrato em que uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço", entendendo-se por "obra": "a atividade e o resultado de trabalhos de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reabilitação, reparação, restauro, conservação e demolição de bens imóveis" conforme decorre da alínea k) do artigo 3.º da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, que estabelece o regime jurídico aplicável ao exercício da atividade da construção (revogando, entre outros, o Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de janeiro).

7 - O regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e, alterado pelo DL. n.º 136/2014 de 9 de setembro) refere no n.º 1 do seu artigo 7.º que, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, em resultado da aprovação de operação de reabilitação urbana a desenvolver em áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, sendo enviada para publicação através de aviso no Diário da República - 2.ª série e divulgado na página eletrónica do município, com remessa, em simultâneo, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos.

8 - Nos termos da alínea j) do artigo 2.º, do mesmo diploma, entende-se por «Reabilitação urbana»: "... a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios".

9 - A intervenção a efetuar, cuja tramitação de licenciamento ou comunicação prévia de operação urbanística, é realizada através de plataforma eletrónica, nos termos e condições previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), a que se refere o Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro (republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro), devendo o município (ou entidade gestora, no âmbito de poderes delegados) pronunciar-se, em caso de rejeição, por violação das normas legais e regulamentares, quer do RJRU ou do RJUE.

10 - Sendo o contrato de empreitada a única modalidade contratual prevista na verba 2.23, a contratação direta (pelo dono da obra) de empresa(s) para execução de trabalhos distintos dos adjudicados ao chamado 'empreiteiro geral', bem como, a aquisição por este de materiais a fornecedores para utilização/aplicação pelo empreiteiro/subempreiteiro na obra ou, quaisquer custos relativos a projetos, honorários, fiscalização de obras entre outros, não expressamente previstos na respetiva empreitada, serão tributados à taxa normal.

11 - Tratando-se de imóvel situado em Área de Reabilitação Urbana (ARU), em obediência ao disposto no DL. n.º 307/2009, de 23 de outubro, importa aferir se as intervenções efetuadas, são devidamente comunicadas e aprovadas pela respetiva Câmara Municipal e, cumulativamente, se os trabalhos a efetuar se encontram previstos no(s) respetivo(s) contrato(s) de

empreitada assinado(s) pelas partes: "Dono da obra" e "Empreiteiro geral".

IV – CONCLUSÕES

12 - Deste modo, a contratação de empreitada geral relativa à totalidade da obra de edificação em imóvel, localizado em área de reabilitação urbana, devidamente certificada e licenciada pelo respetivo município, é suscetível de enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA e beneficiar da taxa reduzida de IVA a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do mesmo Código, quando, cumulativamente:

a) A apreciação e aprovação do respetivo pedido de licenciamento, nos termos do artigo 4.º do RJUE, pela respetiva Câmara Municipal (ou entidade gestora, no âmbito de poderes delegados, de acordo com o disposto no RJUE), tenha enquadramento na alínea j) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, nomeadamente, tratar-se de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, através de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; e

b) A adjudicação da referida empreitada tenha por base a universalidade dos bens e serviços cuja disponibilização se afigure essencial à concretização da operação autorizada pelo respetivo município.

A execução de trabalhos distintos dos previamente acordados com o chamado 'empreiteiro geral', bem como, a aquisição por este de materiais para utilização/aplicação pelo empreiteiro/subempreiteiro na obra ou, quaisquer custos relativos a projetos, honorários, fiscalização de obras entre outros, não expressamente previstos na respetiva empreitada, são tributados à taxa normal.

13 - Para além dos requisitos de faturação referidos no n.º 5 do artigo 36.º do Código, deve constar desta, referência ao contrato de empreitada e ao local da obra. Neste sentido, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, deve o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10.