



ANA ALVES

Consultora da Ordem dos Contabilistas
Certificados
comunicacao@occ.pt

Aplicação da taxa de IVA reduzida na reabilitação urbana

Nos últimos anos, dada a crescente degradação das estruturas existentes, especialmente nos centros urbanos, têm surgido algumas políticas de reabilitação urbana de modo a estimular uma rápida intervenção e melhoria destas zonas urbanas. Neste âmbito, está prevista a aplicação da taxa reduzida do IVA (6% no Continente) de acordo com a lista I anexa do Código do IVA às empreitadas de reabilitação urbana tal como definidas 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. Para que possa ser aplicada a taxa reduzida são condições essenciais que:

- Se esteja perante uma empreitada de reabilitação urbana;
- a mesma seja realizada em imóveis ou espaços públicos localizados em área de reabilitação urbana delimitada nos termos legais;
- ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Importa desta forma ter presente o conceito de empreitada que consta do Código Civil para a aplicação da taxa reduzida do IVA: “Contrato em que uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço”, considerando-se “obra” todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, reabilitação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis.

Assim, 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, um trabalho ajustado globalmente e não consoante o trabalho diário.

Importa ainda chamar a atenção para três conceitos fundamentais estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana: Área de reabilitação urbana, Reabilitação urbana, e Operação de reabilitação urbana. A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação, da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

Assim, o primeiro requisito para que determinada operação tenha enquadramento na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA é que esteja em causa uma empreitada, mas exige-se, desde logo, que a empreitada seja de reabilitação urbana.

Ou seja, o Regime de Reabilitação Urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais, o conceito de área de reabilitação urbana e o conceito de operação de reabilitação urbana.

A «Reabilitação urbana» traduz-se numa 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



Considera-se “obra” todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, reabilitação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis



e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios. A localização de um prédio numa área de reabilitação urbana não constitui, por si só, condição bastante para afirmar que as operações sobre ele efetuadas se subsumem no conceito de reabilitação urbana constante do respetivo regime jurídico e, conseqüentemente, possa beneficiar da aplicação da taxa reduzida do IVA. Em resumo, sempre que a Câmara Municipal da área em que se situa um imóvel objeto de intervenção certifique que o projeto está integrado numa área de reabilitação urbana; e consubstancia uma operação de reabilitação urbana tratando-se de uma empreitada, nos termos do Código Civil, poderá ser aplicável a taxa reduzida do imposto de 6% (no Continente) conforme a lista I anexa ao CIVA.

No caso da demolição de edifícios antigos e reconstrução de novos desde que cumpram os requisitos acima referidos, dentro das áreas de reabilitação urbana poder-se-á aplicar também a taxa reduzida do imposto. Chamamos ainda à atenção que poderá ser aplicável a regra inversão do sujeito passivo de IVA, a qual determina que são sujeitos passivos de imposto as pessoas singulares ou coletivas que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e que pratiquem operações que confirmam direito à dedução total ou parcial do imposto, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada.

Para que o regime atrás descrito seja aplicável é necessário que, cumulativamente, estejam reunidos os seguintes pressupostos: se esteja na presença de aquisição de serviços de construção civil; e o adquirente seja sujeito passivo do IVA em Portugal e aqui pratique operações que confirmam, total ou parcialmente, direito à dedução do IVA.

Nesta situação o IVA será liquidado pelo adquirente, devendo a fatura da prestação de serviços em causa ser emitida com IVA Autoliquidada.