

DOWER

LAW FIRM

 **DOWER LINK**

ABRIL | 2025

IVA na Reabilitação Urbana: Nova Decisão do Supremo Tribunal Administrativo

O Supremo Tribunal Administrativo pronunciou-se, recentemente, sobre a aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) nas empreitadas de reabilitação urbana — e a decisão pode ter impacto direto em projetos executados nos últimos anos.

A propósito de um recurso interposto para o Pleno da Secção do Contencioso Tributário do Supremo Tribunal Administrativo para Uniformização de Jurisprudência, o recorrente invocou que, a decisão arbitral proferida, está em oposição quanto à mesma questão fundamental de direito com as decisões proferidas pelo mesmo Centro de Arbitragem nos processos n.ºs 2/2023-T, 404/2022-T e n.º 295/2022-T¹.

Assim, o recorrente levantou três questões essenciais de direito, a saber:

- i. Para beneficiar da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, a lei basta-se com a verificação dos dois pressupostos lá expressamente previstos – tratar-se de uma empreitada de reabilitação urbana situada em área delimitada de reabilitação urbana – ou se, mais do que isso, exige outros requisitos ou pressupostos, designadamente os que se prendam com uma operação de reabilitação urbana.
- ii. Se o conceito de empreitada de reabilitação urbana se aplica à construção de edifícios novos dentro da área delimitada de reabilitação urbana ou se, pelo contrário, apenas abrange a reabilitação do edificado.
- iii. A certificação, pelo município competente, de que se está diante de uma empreitada de reabilitação urbana numa área delimitada de reabilitação urbana e no âmbito de uma operação de reabilitação urbana é suficiente para aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23 do CIVA.

Apesar de o Tribunal ter apenas conhecido da primeira questão — por considerar que os pressupostos legais do recurso para uniformização de jurisprudência não se verificavam quanto às restantes duas —, decidiu que:

A aplicação da taxa reduzida prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA depende da existência de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada para o local inserido em Área de Reabilitação Urbana onde é realizada a Operação Urbanística (empreitada).

¹Disponíveis integralmente para consulta em <https://caad.org.pt/tributario/decisoes/>

Ou seja, o Tribunal julgou que o reconhecimento do direito ao benefício fiscal consagrado, conjugadamente, no artigo 18.º, al. a) do CIVA e na verba 2.23. da Lista I está legalmente dependente de que os bens e serviços que se pretendem tributados à taxa de 6% em sede de IVA sejam prestados no âmbito de uma empreitada de reabilitação urbana e que a qualificação de uma empreitada como empreitada de reabilitação urbana pressupõe a existência prévia de uma Operação de Reabilitação Urbana.

Com base no elemento literal, apenas as empreitadas de reabilitação urbana podem beneficiar do benefício consagrado no artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do CIVA, onde se encontram definidas as taxas de imposto e a Verba 2.23 da referida lista I onde consta que só beneficiam dessa taxa reduzida as *"Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico (...)"*.



De acordo com o Tribunal, o conceito de empreitada de reabilitação urbana tem de ser densificado por recurso ao conceito de reabilitação urbana consagrado no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJUR), diploma aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. Dispõe a esse propósito o artigo 2.º, alínea j) do RJUR, que "Reabilitação urbana" é "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".

Ora, de acordo com este raciocínio o Tribunal decidiu que a empreitada de reabilitação urbana "a que o legislador fiscal dá relevo enquanto condição de acesso ao benefício da taxa reduzida de 6%, tem de traduzir-se numa obra integrada num plano de reabilitação estratégico desenhado pelos Municípios, entidades a quem compete promover a reabilitação urbana."

Com relevo acrescido na compreensão do conceito de empreitada de reabilitação urbana e da Verba 2.23, o Tribunal atendeu aos artigos 7.º, 8.º e 16.º do RJUR em que se determina que a reabilitação urbana resulta da aprovação cumulativa de dois instrumentos, delimitação da área de reabilitação urbana [al. a) do artigo 7.º] e operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas

delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana [al. b) do artigo 7.º].

Concluindo e uniformizando jurisprudência, o Tribunal decidiu que:

- Só beneficiam da taxa de 6% de IVA prevista, conjugadamente, nos artigos 18.º, al. a) e na Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, as empreitadas de reabilitação urbana;
- A qualificação como “empreitada de reabilitação urbana” pressupõe a existência de uma empreitada e a sua realização em Área de Reabilitação Urbana para a qual esteja previamente aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana.

Na prática, esta decisão poderá implicar:

- Projetos que envolvam obras novas ou intervenções fora de uma operação formal de reabilitação urbana não beneficiam da taxa reduzida de IVA; e
- A Autoridade Tributária pode vir a rever processos passados e exigir o pagamento da diferença de IVA, especialmente em situações onde os pressupostos agora exigidos não se verifiquem.

Recomendamos, por isso, que todas as empresas e promotores que tenham beneficiado ou pretendam beneficiar da taxa reduzida de IVA em obras de reabilitação:

- i. Revejam a documentação dos projetos anteriores (desde 2021), nomeadamente se existe aprovação formal da operação de reabilitação urbana;
- ii. Confirme-se a elegibilidade fiscal dos projetos futuros, com base nesta nova jurisprudência;



Alberto Mateus Vaz
amv@dower.pt