2 – IVA à taxa reduzida (6%) na Construção

Lista 1 anexa ao Código do IVA – Bens e Serviços à taxa reduzida:

Verba 2.18 - Empreitadas em Habitações a Custos Controlados ou para Arrendamento Acessível 1
Verba 2.19 - Empreitadas em bens imóveis cujos donos da obra são Autarquias, …. 2
Verba 2.22 - Limpeza de vias públicas e a recolha, transporte e eliminação de resíduos 2
Verba 2.23 - Empreitadas de Reabilitação Urbana / Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana 2
Verba 2.24 - Empreitadas de reabilitação contratadas pelo FNR ou pelo IHRU 4
Verba 2.25 - Empreitadas de Construção cujos promotores sejam cooperativas 5
Verba 2.26 - Empreitadas em habitações propriedade de cooperativas ou dos seus cedentes 5
Verba 2.27 - Empreitadas de beneficiação/conservação de Imóveis afetos à habitação 5
~~Verba 2.37 - Aquisição, instalação e manutenção de equipamentos de energias renováveis~~ 6

❖ Verba 2.18 - Empreitadas em Habitações a Custos Controlados ou para Arrendamento Acessível

Segundo a verba 2.18 da lista 1 anexa ao código do IVA, aplica-se a taxa reduzida de IVA às "*empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU, I.P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pela IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ou pela Direção Regional da Habitação dos Açores, respetivamente.*"

Para mais informações, sugere-se a consulta do seguinte documento emitido pela AT:

- Ofício Circulado n.º 25003 - nova redação da verba

❖ Verba 2.19 - Empreitadas em bens imóveis cujos donos da obra são Autarquias, ….

Segundo a verba 2.19 da lista 1 anexa ao código do IVA, aplica-se a taxa reduzida de IVA às "***empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais*** *cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos,* ***associações de municípios,*** *empresas públicas responsáveis pela* ***rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros****, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.*"

Reitera-se que, a aplicação da taxa reduzida de IVA, prevista nesta verba, só pode ser aplicada no caso da autarquia celebrar um contrato de empreitada diretamente com o empreiteiro.

Para mais informações, sugere-se a consulta dos seguintes documentos emitidos pela AT:

- Informação Vinculativa n.º 649 - Prestação de serviços não incluídos
- Informação Vinculativa n.º 3612 - Exigência de contrato de empreitada

---

❖ Verba 2.22 - Limpeza de vias públicas e a recolha, transporte e eliminação de resíduos

Segundo a verba 2.22 da lista 1 anexa ao código do IVA, aplica-se a taxa reduzida de IVA às *"prestações de serviços relacionadas com a limpeza das vias públicas, bem como a recolha, armazenamento, transporte, valorização e eliminação de resíduos."*

Para mais informações, sugere-se a consulta dos seguintes documentos emitidos pela AT:

- Informação vinculativa n.º 282 - desmatação e limpeza
- Informação vinculativa n.º 4118 - eliminação de resíduos

❖ Verba 2.23 - Empreitadas de Reabilitação Urbana / Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana

A – Reabilitação de Edifícios - Nova Redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Segundo a nova redação da verba 2.23 da lista 1 anexa ao código do IVA, aplica-se a taxa reduzida de IVA às "***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."*

Neste âmbito, informa-se que a AT entende por **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*".

Por conseguinte, estão excluídas do benefício da taxa reduzida as empreitadas que consistam em obras de construção de edifícios novos.

A redação atual diverge da anterior na medida em que as operações agora abrangidas deixam de estar sujeitas à existência de uma operação de reabilitação urbana (ORU) aprovada nos termos do Decreto-Lei n.º 307/99, de 23 de outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana).

B – Reabilitação Urbana - Redação anterior à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

A **redação anterior** da verba 2.23 da lista 1 anexa ao código do IVA, **refere que se aplica a taxa reduzida de IVA** às **empreitadas de reabilitação urbana**, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em **Áreas de Reabilitação Urbana** (ARU), com uma **Operação de Reabilitação Urbana** (ORU) aprovada, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
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***".
Note-se que, esta redação da verba, ainda, se encontra em vigor quando, à data de entrada em vigor da Lei n.º 56/2023 (7 de outubro de 2023), **já existam:**

- 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 referida lei;
- Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia, submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidos ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor;

C – Requisitos Gerais da aplicação da verba 2.23 (também aplicáveis à anterior redação da verba)

As empreitadas de reabilitação realizadas em ARU beneficiam da aplicação da taxa reduzida de IVA, quando, além da localização **cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:**

- **A adjudicação da empreitada geral seja relativa à totalidade da obra de edificação em imóvel.**
  A contratação direta (pelo dono da obra) de empresas 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.

- **A apreciação e aprovação do respetivo pedido de licenciamento** (ou informação prévia), 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).
  Neste sentido, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, a empresa de construção deve possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do Decreto Lei n.º 307/2009, de 23/10, implicando que a mesma esteja licenciada ou, pelo menos, tenha sido efetuada informação prévia.

Para mais informações, sugere-se a consulta dos seguintes documentos emitidos pela AT:

- Ofício Circulado n.º 25003 - nova redação da verba
- Informação vinculativa n.º 12215 - cozinhas
- Informação vinculativa n.º 13957 - intervenções comunicadas e aprovadas pela Câmara
- Informação vinculativa n.º 17858 - fases de obra
- Informação vinculativa n.º 21440 - exigência de ORU
- Informação vinculativa n.º 22521 - certificação de enquadramento em ORU
- Informação vinculativa n.º 25085 - subempreitadas
- Informação vinculativa n.º 27150 - elevadores
- STA Acórdão de uniformização de jurisprudência – obrigatoriedade de ORU

❖ Verba 2.24 - Empreitadas de reabilitação contratadas pelo FNR ou pelo IHRU

Segundo a verba 2.24 da lista 1 anexa ao código do IVA, aplica-se a taxa reduzida de IVA às "*empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), pelo Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM), ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores, bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I.P., pelo IHM ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores.*"

❖ Verba 2.25 - Empreitadas de Construção cujos promotores sejam cooperativas

Segundo a verba 2.25 da lista 1 anexa ao código do IVA, aplica-se a taxa reduzida de IVA às "*empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas atividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20%, desde que certificadas pelo IHRU, I.P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pelo IHM ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores, respetivamente.*"

❖ Verba 2.26 - Empreitadas em habitações propriedade de cooperativas ou dos seus cedentes

Segundo a verba 2.26 da lista 1 anexa ao código do IVA, aplica-se a taxa reduzida de IVA às "*empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade.*"

❖ Verba 2.27 - Empreitadas de beneficiação/conservação de Imóveis afetos à habitação

Segundo a verba 2.27 da lista 1 anexa ao código do IVA, aplica-se a taxa reduzida de IVA às "*empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.*"

Deste modo, a taxa reduzida de IVA aplica-se, unicamente, aos serviços efetuados em imóvel desde que, não estando licenciado para outros fins, esteja afeto à habitação, considerando-se nestas condições o imóvel ou fração autónoma que esteja **a ser utilizado como habitação no início das obras e que, após a execução das mesmas, continue a ser efetivamente utilizado para o mesmo fim**.

Estão excluídas da aplicação da taxa reduzida de as obras de construção e similares, nomeadamente os acréscimos, sobrelevação e reconstrução de bens imóveis. Do mesmo modo, está afastada da aplicação da taxa reduzida o fornecimento de bens, nomeadamente de elevadores, escadas rolantes, meios de aquecimento ou refrigeração, cozinhas, lareiras ou quaisquer outros equipamentos domésticos e mobiliários.

Importa referir ainda que, para aplicação da taxa reduzida prevista na verba 2.27 é necessário que, a fatura cumpra os seguintes requisitos cumulativos:

- **Refira, expressamente, que se trata de uma empreitada de conservação** (ou qualquer um dos termos da verba: beneficiação, remodelação, renovação, restauro ou reparação) de um imóvel de habitação.
- Sejam indicados os valores referentes à mão de obra e aos materiais, **separadamente**. À componente da mão-de-obra será sempre aplicável a taxa reduzida de IVA. Aos materiais dependerá do seu peso no total da fatura, se inferior a 20% aplicar-se-á a taxa reduzida de IVA, caso contrário a taxa normal.
- A fatura, além dos elementos exigidos no artigo 36.º do Código do IVA, deve conter a seguinte indicação "Taxa reduzida ao abrigo da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA", bem como a identificação do dono da obra e do imóvel ou fração autónoma onde foram efetuados os serviços.

Para mais informações, sugere-se a consulta dos seguintes documentos emitidos pela AT:

- Ofício n.º 30135 - requisitos a cumprir
- Informação vinculativa n.º 1271 - logradouro e garagens
- Informação vinculativa n.º 3327 - condomínios

~~❖ Verba 2.37 - Aquisição, instalação e manutenção de equipamentos de energias renováveis~~

Revogado a 30/06/2025

Segundo a verba 2.37 da lista 1 anexa ao código do IVA, aplica-se a taxa reduzida de IVA à "*aquisição, entrega e instalação, manutenção e reparação de aparelhos, máquinas e outros equipamentos destinados exclusiva ou principalmente à captação e aproveitamento de energia solar, eólica e geotérmica e de outras formas alternativas de energia.*"

De acordo com o Ofício Circulado n.º 25025 emitido pela AT, os painéis solares (térmicos ou fotovoltaicos), os aerogeradores (turbinas eólicas) e as bombas de calor constituem exemplos de aparelhos destinados à captação e aproveitamento de formas alternativas de energia. Integram ainda este conceito, as bombas de calor reversíveis e os aparelhos de ar condicionado reversíveis.

A verba 2.37 abrange os componentes, peças e acessórios transmitidos em conjunto (Kit) com os aparelhos, máquinas e outros equipamentos destinados exclusiva ou principalmente à captação e aproveitamento de energia, sendo-lhes aplicável a taxa reduzida do imposto. Abrange, ainda, os componentes, peças e acessórios utilizados na instalação, manutenção ou reparação dos referidos aparelhos, máquinas e outros equipamentos. Quando adquiridos em separado, os componentes, peças ou acessórios não beneficiam de enquadramento na verba 2.37, sendo sujeitos à taxa normal do imposto.

Alerta-se que, esta verba termina a sua vigência a 30 de junho de 2025, por força do artigo 330º da Lei 12/2022, de 27 de junho, aplicando-se a partir dessa data a taxa normal de IVA nestes equipamentos.

Para mais informações, sugere-se a consulta do seguinte documento emitido pela AT:

- Ofício Circulado n.º 25025 - requisitos a cumprir