

Programa Mais Habitação

Introdução

No âmbito do Programa Mais Habitação (Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro), foram aprovadas alterações às verbas 2.18 e 2.23, ambas da Lista I anexa ao Código do IVA, cuja entrada em vigor ocorreu a 7 de outubro de 2023.

A Autoridade Tributária veio, através do ofício-circulado n.º 25.003/2023, de 30 de outubro, esclarecer o seu entendimento relativamente a estas alterações.

Tendo em conta que este esclarecimento representa um bom contributo para a cabal compreensão da abrangência das alterações, vamos proceder à sua análise.

Âmbito de aplicação da verba 2.18

A verba 2.18 da lista I anexa ao Código do IVA passou a ter a seguinte redação:

“2.18 - As 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, IP, 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.”

O âmbito de aplicação da verba é alargado às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitação para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação.

Assim, a sua aplicação fica condicionada às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que estejam certificadas:

- pelo IHRU, IP, se promovidas no continente;
- pela IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, se promovidas na Região Autónoma da Madeira; ou
- pela Direção Regional da Habitação dos Açores, quando promovidas na Região Autónoma dos Açores.

Tal certificação deve indicar que as empreitadas estão afetas a um dos fins mencionados na verba e representam:

- pelo menos 700/1000 do prédio em propriedade horizontal;
- a totalidade do prédio em propriedade total; ou
- a fração autónoma.

Âmbito de aplicação da verba 2.23

Com a aprovação do Programa Mais Habitação, a verba 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA passou a ter a seguinte redação:

“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.”

Assim a verba passa a abranger apenas:

- as empreitadas de reabilitação de edifícios; e
- as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, quando, em qualquer dos casos, digam respeito a imóveis localizados em área de reabilitação urbana, delimitada nos termos legais, ou integrem operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Considera a Autoridade Tributária que 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** aprovada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Reabilitação de edifícios

Entende-se 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.

Neste sentido, **estão excluídas as empreitadas que consistam em operações de construção de edifícios novos.**

Equipamentos de utilização coletiva de natureza pública

Entende-se por equipamentos de utilização coletiva, as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil.

Têm natureza pública os equipamentos de utilização coletiva cujas operações são fornecidas, direta ou indiretamente (através de concessão ou outra forma prevista na lei), por entidades públicas.

Com a entrada em vigor do diploma, deixam de estar contempladas pela verba as empreitadas de reabilitação urbana em espaços públicos, com exceção das empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública.

Norma transitória

A verba 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos:

- a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes de 7 de outubro de 2023;
- b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após 7 de outubro de 2023, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.

Tal significa que, não se aplicando a alteração acima explicitada, será de aplicar a estes casos a redação que estava anteriormente em vigor.

Deste modo, as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, cuja realização, total ou parcial, ocorra a partir de 7 de outubro de 2023, na sequência de pedido de licenciamento, de comunicação prévia ou de pedido de informação prévia nos termos previstos na norma transitória, podem, ainda, beneficiar da aplicação da taxa reduzida.

É por isso nosso entendimento que, quanto a estes casos, o sujeito passivo deve possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Isto quer dizer que o sujeito passivo deverá estar na posse de documento emitido pela Câmara Municipal ou pela respetiva entidade gestora, confirmando, não só que o imóvel se encontra localizado em área de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras), mas também que a empreitada em causa foi efetuada em conformidade com as disposições do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

As operações abrangidas pela anterior redação da verba 2.23, que não mereçam enquadramento na atual redação, nem estejam abrangidas pela norma transitória, e cuja exigibilidade ocorra a partir de 7 de outubro, estão sujeitas à aplicação da taxa normal do imposto.

Abílio Sousa

Consultor fiscal e CEO da IVOJOMA

Professor convidado da Porto Business School

Esta informação fiscal não pode ser reproduzida nem partilhada sem autorização expressa da APECA.

Produzido em 2023-11-02