



SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP,RL
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA
& ASSOCIADOS



Nº 03/22

NEWSLETTER

O IVA NAS EMPREITADAS DE
BENEFICIAÇÃO DA
HABITAÇÃO PRÓPRIA (2022)

SUMÁRIO

As prestações de serviços de empreitada têm vindo a ser objeto de tratamento diferenciado em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), existindo diferenças de regime dependendo da finalidade da prestação em apreço. De entre as referidas diferenças é possível destacar o regime previsto na verba 2.27 da Lista I anexa ao Código do IVA que regula a taxa de imposto aplicável às empreitadas de beneficiação da habitação própria.

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact contact@rfflawyers.com.

*

This Information is sent in compliance with articles 22 and 23 of Decree-Law no. 7/2004, of 7 January, regarding unsolicited e-mails. If you wish to be removed from our mailing list and avoid similar future communications, please send an email with "Remove" to the email address newsletter@rffadvogados.com.

Legal 500 – Band 1 Tax "Portuguese Law Firm" / Band 1 Tax "RFF Leading Individual" and highlighted in "Hall of Fame", 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019
Chambers & Partners – Band 1 Tax "RFF Ranked Lawyer", 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 and Band 1 "Private Wealth Law" – HNW "RFF Ranked Lawyer", 2018
International Tax Review – "Best European Newcomer" (shortlisted) 2013 / "Tax Controversy Leaders", 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "Indirect Tax Leaders", 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "Women in Tax Leaders Guide", 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "European Best Newcomer", 2016 / "Tax Firm of the Year", "European Tax Disputes of the Year" and "European Indirect Tax Firm of the Year", (shortlisted) 2017
Best Lawyers – "RFF Tax Lawyer of the Year", 2014 / "Recommended Lawyers", 2015, 2016, 2017, 2018
Who's Who Legal – "RFF Corporate Tax Adviser of the Year", 2013, 2015, 2016 / "RFF Corporate Tax Controversy Thought Leader", 2017 "Corporate Tax: Advisory and Controversy", 2017, 2018, 2019
Legal Week – RFF was the only Portuguese in the "250 Private Client Global Elite Lawyers" 2018
STEP Private Clients Awards - RFF "Advocate of the Year 2019" (shortlisted)
IBFD Tax Correspondent Angola, Mozambique and East-Timor, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019



www.rfflawyers.com
Avenida da Liberdade, 136, 3.º/4.º (Reception)
1250-146 Lisbon – Portugal
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244
contact@rfflawyers.com



INTRODUÇÃO

As prestações de serviços de empreitada têm vindo a ser objeto de tratamento diferenciado em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), existindo diferenças de regime dependendo da finalidade da prestação em apreço. De entre as referidas diferenças é possível salientar o regime previsto na verba 2.27 da Lista I anexa ao Código do IVA, que regula a taxa de imposto aplicável às empreitadas de beneficiação da habitação própria.

Este regime foi reintroduzido na verba 2.27 da Lista I anexa ao Código do IVA pela Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2005 (Lei n.º 55-B/2004, de 30 de dezembro). Com efeito, esta prestação de serviços havia já constado da referida lista, concretamente da verba 2.24, até 31 de dezembro de 2003, por prorrogação sucessiva da sua vigência. A Lista I foi, posteriormente, renumerada pelo Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20 de junho, constando, atualmente, da verba 2.27.

De acordo com o previsto no Código do IVA, a taxa de imposto aplicável às prestações de serviços constantes da Lista I, anexa ao Código, é de 6%. E da referida Lista I, anexa ao Código do IVA,

constam, além das já mencionadas empreitadas de beneficiação, também as de remodelação, de renovação, de restauro, de reparação ou de conservação de imóveis, afetos à habitação.

A VERBA 2.27 DO CÓDIGO DO IVA

Com efeito, dispõe a verba 2.27, da Lista I, anexa ao Código do IVA que “*as 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*” estão sujeitas à taxa reduzida de 6%.

Acrescenta, todavia, esta verba que a “*taxa reduzida não abrange os mais materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços*”.

Nestes termos, deverá entender-se que estão abrangidas pela referida verba da Lista I, anexa ao Código do IVA – ou seja,

sujeitas àquela taxa reduzida de 6% (4% e 5% nas regiões autónomas dos Açores e da Madeira, respetivamente), as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação realizadas em imóveis para habitação, englobando aquela verba, unicamente, os serviços efetuados em imóvel ou parte de imóvel que, não estando licenciado para outros fins, esteja afeto à habitação.

Neste âmbito, poderá ser considerado “beneficiário” da aplicação da taxa reduzida de IVA, ao abrigo da mencionada verba, o dono da obra, quer se trate do proprietário ou do locatário.

Nos casos em que o dono da obra é um condomínio, este é também beneficiário da taxa reduzida, desde que a obra seja realizada em imóvel afeto à habitação e o condomínio esteja isento de IVA.

POSIÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA

Atendendo às questões que foram sendo suscitadas aquando da aplicação desta norma, a Administração tributária tem vindo a emitir diversos Ofícios-Circulados, importando atender, a este respeito, ao teor do Ofício-Circulado n.º 30135 de 26 de setembro de 2012, que

continua a ser utilizado como referência, sendo citado nas mais recentes Informações Vinculativas acerca desta matéria, emitidas em fevereiro e julho de 2021, respetivamente.

PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

Para efeitos da aplicação da referida verba, deverão considerar-se como incluídas no âmbito de aplicação da taxa reduzida de IVA, como acima já se referiu, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação realizadas em imóveis afetos à habitação.

Contudo, devem considerar-se também excluídos da aplicação da taxa reduzida as obras de construção e similares, nomeadamente acréscimos, sobrelevações e reconstruções de bens imóveis.

Por outro lado, deverão considerar-se ainda afastadas do âmbito de aplicação do preceito, as empreitadas sobre bens imóveis, utilizados para o exercício de uma atividade profissional, comercial, industrial ou administrativa, bem como os trabalhos de limpeza, a manutenção de espaços verdes, as empreitadas em bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, minigolfe,

campos de ténis ou golfe e instalações similares.

IMÓVEIS

No que se refere aos imóveis objeto das empreitadas de beneficiação, esclarece a Administração tributária que aquela verba engloba, unicamente, os serviços efetuados em imóvel ou fração autónoma 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.

Esclarece, ainda, a Administração tributária, a este propósito, que não deverão considerar-se incluídos nesta verba os imóveis ou frações autónomas que, antes ou depois das obras, se encontrem devolutos, designadamente, por se destinarem a arrendamento ou venda.

Contudo, a Administração tributária admite a possibilidade de recondução ao âmbito de aplicação da taxa de 6% dos casos em que, antes das obras, o imóvel ou a fração autónoma se encontrava habitado e, após as mesmas, é

objeto de um novo arrendamento para habitação, exigindo, contudo, que não exista um período em que o imóvel esteja devoluto, isto é, que o novo arrendamento tenha início logo após o final das obras.

Ainda a respeito do conceito de “*imóveis afetos à habitação*”, considera a Administração tributária que esta expressão deve ser interpretada de forma restritiva, ou seja, nela não se incluindo serviços de reparação de partes integrantes de imóveis afetos à habitação como os elevadores, as escadas rolantes e outros.

SERVIÇOS COM INCORPORAÇÃO DE MATERIAIS

Atendendo a que no âmbito do serviço de empreitada poderá existir o fornecimento de materiais, e atendendo à redação em concreto desta Verba, vem a Administração tributária referir, ainda, que, no seu entender, se os materiais incorporados na empreitada representarem um valor igual ou menor a 20% do custo total da mesma, a taxa aplicável será, na totalidade, a taxa reduzida.

ELEMENTOS DAS FATURAS

Por fim, no que se refere à faturação deste tipo de serviços, esclarece a Administração tributária que a fatura deverá conter a indicação da norma ao abrigo da qual é aplicada a taxa reduzida, no caso, a referência à Verba 2.27 da Lista I anexa ao Código do IVA, bem como a identificação do dono da obra e do imóvel, ou fração autónoma, onde foram efetuados os serviços (além dos restantes elementos exigíveis pelo nº 5 do referido artigo 36º do Código do IVA).

Esta regra, incluída no Código do IVA, acresce aos demais benefícios fiscais que o legislador tem vindo a aprovar no sentido de incentivar a reabilitação urbana enquanto veículo para reabitar os centros históricos das cidades (como a que resulta da Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA).

Lisboa, 18 de fevereiro de 2022

Rogério M. Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Soraia João Silva
Inês Tomé Carvalho
José Oliveira Marcelino

(Tax Advisory Team)

www.rffadvogados.pt