

NEWSLETTER

Nº 42/26

24 JULHO 2026

REABILITAÇÃO URBANA: ALCANCE E LIMITES DE UMA INTERPRETAÇÃO AUTÊNTICA DA VERBA 2.23 DO IVA

A aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) às empreitadas em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) regressou ao centro do debate, pela aprovação parlamentar de uma lei interpretativa.

Será esta lei já tardia? É tempo de as empresas, a Administração tributária e o próprio Governo se anteciparem à entrada em vigor, analisando e mapeando as situações possivelmente em escopo, de forma a procurar salvaguardar o efeito útil de uma interpretação agora reafirmada pelo legislador.

Advisory Team



O ENQUADRAMENTO

A aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) às empreitadas em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) voltou ao centro do debate.

Durante anos, a Administração tributária sustentou uma leitura restritiva da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, exigindo, para além da delimitação da ARU, a aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Essa interpretação deu origem a liquidações adicionais de IVA à taxa normal em obras já realizadas, agravando custos e incerteza no setor.

Como já assinalámos em artigos anteriormente dedicados a este tema (ver [NL37 26 ReabilitacaoUrbana NovoProjetoLei](#)), sempre nos pareceu que esta interpretação não tinha suporte claro naquela que foi a intenção do legislador na introdução desta Verba 2.23.

Porém, a jurisprudência hesitava no sentido decisório, tendo o Supremo Tribunal Administrativo (STA), em Acórdão de Uniformização de Jurisprudência, datado de 26 de março de 2025 (Processo n.º 12/24.9BALSb, publicado como Acórdão n.º 3/2026), fixado o seu entendimento no sentido de que apenas beneficiam da taxa reduzida de 6% as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em ARU para a qual esteja previamente aprovada uma ORU, validando assim a posição assumida pela Administração tributária.

Longe de encerrar o tema, essa uniformização acabou por recentrar o debate e por evidenciar o impacto prático de uma interpretação fortemente dependente de um pressuposto administrativo que, em muitos casos, escapa ao controlo do contribuinte.

A REPOSIÇÃO DO DEVIDO

Entretanto, reagiu o legislador, procurando retomar aquela que sempre foi a sua visão sobre a razão de ser desta verba. Surgiu, assim, o Projeto de Lei n.º 642/XVII/1.^a, cujo objetivo seria proceder à interpretação autêntica da verba 2.23 no sentido de considerar suficiente a localização do imóvel em ARU legalmente delimitada, independentemente da aprovação de ORU.

Este Projeto de Lei foi muito rapidamente aprovado, tendo corrido os trâmites parlamentares que culminaram, em 17 de julho de 2026, na aprovação por unanimidade em votação final global. Na mesma data, foi publicado o respetivo Decreto da Assembleia da República, com o título “Procede à interpretação autêntica da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro”.

Recorde-se, ainda assim, que a entrada em vigor e a plena produção de efeitos do diploma dependem da respetiva promulgação e publicação, o que se aguarda.

A relevância desta evolução legislativa não reside, porém, apenas no conteúdo material da solução aprovada. O ponto verdadeiramente decisivo é o de o legislador avançar com uma lei qualificada como interpretativa em sentido contrário ao entendimento anteriormente uniformizado pelo STA, bem como o *timing* desta atuação legislativa.

Mais do que uma simples clarificação, está em causa uma intervenção legislativa que procura resolver o debate sobre situações passadas e litígios pendentes.

REABILITAR O PASSADO?

A questão central deixa, assim, de ser apenas a de saber qual a melhor leitura da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, mas a de se perceber os efeitos práticos desta interpretação agora referida como autêntica.

Recorde-se que a lei interpretativa se integra na lei interpretada, mas ressalva os efeitos já produzidos por sentença transitada em julgado, por transação ou por atos de natureza análoga. Esta ressalva é relevante: dentro das situações passadas, importa distinguir os casos já definitivamente julgados — que, em princípio, não poderão ser reabertos com fundamento na nova interpretação — daqueles que ainda não transitaram em julgado, ou que nem sequer chegaram a ser contestados, nos quais a margem para invocar esta interpretação é substancialmente maior — podendo o tema estar nas opções a tomar, em sede de contencioso, tendo em vista uma mais rápida composição final do litígio.

Em termos práticos, ao determinar que a lei produz efeitos desde a entrada em vigor da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, o legislador pretende que esta interpretação se aplique a todo o período em que vigorou a redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA agora objeto de interpretação autêntica — em concreto, a redação em vigor entre 1 de janeiro de 2009 e a alteração introduzida pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Mais Habitação), pelo que as operações posteriores permanecem sujeitas ao regime então instituído — salvo a aplicação de disposições transitórias.

Por outras palavras, a forma concreta da aplicação desta interpretação depende dos factos e enquadramento de cada operação. A aprovação parlamentar desta norma interpretativa não deverá, assim, ser lida como uma solução automática para todos os casos.

Tal foi, também, objeto de apreciação no Parecer da Ordem dos Contabilistas Certificados, emitido em sede de consulta pública no contexto do procedimento legislativo de aprovação deste Projeto de Lei. A referida Ordem chama a atenção para as dificuldades ligadas à produção de efeitos da futura lei, aos prazos de regularização do imposto, ao tratamento dos processos pendentes e às limitações que podem surgir em situações já estabilizadas ou abrangidas por regras de caducidade.

E com razão. De facto, sem prejuízo de se entender que esta evolução legislativa é positiva, em linha com o que temos vindo a defender — e que, infelizmente, não foi adotado em sede

de uniformização de jurisprudência —, poderá pecar por tardia em muitas situações já juridicamente consolidadas, pois o tempo já decorrido é, em si mesmo, um problema.

Notamos ainda poder ter sido perdida uma oportunidade de o legislador definir, desde logo, um incentivo, em sede de custas processuais, ao rápido fim de processos judiciais, ou de arbitragem tributária, em que esta questão esteja a ser discutida.

Deverá o Governo procurar rapidamente emitir orientações que fixem o caminho a seguir pela Administração tributária, e o seu timing, no que diz respeito aos procedimentos inspetivos e gratuitos que estejam em curso — parecendo-nos, ainda, nada opor a que a Administração tributária possa igualmente corrigir liquidações oficiosas que sejam objeto de processo judicial, devendo os atos corretivos ser juntos aos autos como ato superveniente e que conduza ao término da causa.

Em suma, tanto o Governo, como a Administração tributária e as empresas deverão preparar-se e agir tendo em vista a salvaguarda do efeito útil, o quanto maior possível, da interpretação pretendida pelo legislador.

OBSERVAÇÕES FINAIS

Neste contexto, a aprovação da nova lei constitui um desenvolvimento relevante no enquadramento fiscal das empreitadas de reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (ARU). Ao consagrar uma interpretação autêntica da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA em sentido contrário ao entendimento anteriormente uniformizado pelo Supremo Tribunal Administrativo, o legislador altera de forma material o quadro jurídico aplicável a esta matéria.

É precisamente este tipo de temas que importa acompanhar de perto e com antecedência. A evolução legislativa é, em termos gerais, positiva, mas não elimina — antes torna mais premente — a necessidade de as entidades afetadas se prepararem.

Por isso, mais do que aguardar a publicação do diploma, as entidades potencialmente afetadas deverão, desde já, rever procedimentos e reconstituir os respetivos dossiers: identificar as operações e os períodos abrangidos pela redação anterior da verba 2.23, incluindo disposições transitórias e mapear o estado de cada situação, bem como os prazos e eventuais procedimentos aplicáveis.

É esse trabalho preparatório que permitirá reagir com eficácia e em tempo útil logo que a lei entre em vigor.

Do lado do Governo e da Administração tributária existirá, também, um trabalho de monta a fazer no mapeamento dos processos inspetivos e das liquidações já objeto de contestação, os quais deverão ser invertidos assim que entrar em vigor a lei que efetua a interpretação autêntica, tendo em vista o estrito cumprimento do princípio da legalidade e a salvaguarda dos efeitos úteis desta interpretação.

Rogério Fernandes Ferreira
Álvaro Silveira de Meneses
João de Freitas Jacob
José Sousa Guerreiro
Mafalda Andrade
Lara Fernandes da Silva
Bernardo Mendonça Rodrigues
Joana Fidalgo Barreiro

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



Este conteúdo destina-se a ser distribuído a clientes e colegas e a informação aqui contida é fornecida como uma visão geral e abstrata. Não deve ser utilizada como base para decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico profissional em casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a autorização expressa dos autores. Para mais informações sobre este assunto, contacte-nos.

**

Prémios e reconhecimentos 2026: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League e outros.