

# TAXA REDUZIDA DE IVA

## EMPREITADAS DE BENEFICIAÇÃO, REMODELAÇÃO, RENOVAÇÃO, RESTAURO, REPARAÇÃO E CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS AFECTOS À HABITAÇÃO

Foi divulgado, no passado dia 26 de Setembro de 2012, o ofício-circulado n.º 30.125/2012 da Administração Tributária, através do qual foram emitidas instruções quanto à aplicação da actual verba 2.27 da Lista I anexa ao Código do IVA, com produção de efeitos imediatos. Através do referido ofício, foram igualmente revogadas as anteriores instruções sobre a aplicação da referida verba (ofícios-circulados n.ºs 30.025, de 07.08.2000 e 30.036, de 04.04.2011), consolidando-se assim num único documento os esclarecimentos relevantes nesta matéria.

Nos termos do Código do IVA, encontram-se sujeitas à taxa reduzida de 6%, designadamente, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos à habitação, com excepção 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. Por outro lado, dispõe-se que a taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

A este respeito, e atendendo às dúvidas suscitadas quanto à aplicação da referida verba, a Administração Tributária esclareceu em suma o seguinte:

### - Serviços:

Estão abrangidas as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação realizadas em imóveis afectos à habitação.

### - Imóveis:

Os imóveis ou fracções autónomas objecto da empreitada deverão estar afectos à habitação (e não estar licenciados para outros fins), considerando-se como tal os que estejam a ser utilizados para este fim no início das obras e continuando a sê-lo após execução das mesmas.

Não cabem na referida verba os imóveis ou fracções autónomas que se encontrem devolutos antes ou após as obras (designadamente por se destinarem a arrendamento ou venda). No caso de se encontrar habitado antes das obras e ser objecto de novo arrendamento para habitação, deverá este ter início logo após a conclusão daquelas.

Através do referido ofício, foram igualmente revogadas as anteriores instruções sobre a aplicação da referida verba consolidando-se assim num único documento os esclarecimentos relevantes nesta matéria.

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano”  
*Chambers European Excellence Awards, 2009, 2012/ Who’s Who Legal Awards, 2006, 2008, 2009, 2010, 2011/ The Lawyer European Awards-Shortlisted, 2010, 2011, 2012*

“Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente”  
*Clients Choice Award - International Law Office, 2008, 2010, 2011*

“6ª Sociedade de Advogados mais Inovadora da Europa”  
*Financial Times – Innovative Lawyers Awards, 2011, 2012*

“Melhor Sociedade de Advocacia de negócios da Europa do Sul”  
*ACQ Finance Magazine, 2009*

“Melhor Departamento Fiscal do Ano”  
*International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008*

Prémio Mind Leaders Awards™  
*Human Resources Suppliers 2007*

Estão igualmente excluídas as empreitadas sobre imóveis utilizados para o exercício de uma actividade profissional, comercial, industrial ou prestação de serviços.

**- Beneficiários da Taxa Reduzida:**

Poderá beneficiar de redução de taxa o dono de obra, quer seja proprietário, quer seja locatário, quer, no caso de o dono de obra ser o condomínio, este último, desde que as obras sejam realizadas em imóvel afecto à habitação.

**- Transmissão de Bens:**

Sem prejuízo do disposto infra quanto aos serviços prestados com incorporação de materiais, a verba 2.27 não se aplica à transmissão de bens (nomeadamente, o fornecimento de elevadores, escadas rolantes, meios de aquecimento ou refrigeração, cozinhas, lareiras, outros), os quais são tributados à taxa normal.

**- Reparação e manutenção de elevadores, escadas rolantes e outros equipamentos:**

Em conformidade com o disposto no direito comunitário, o conceito de "imóveis afectos à habitação" não abrange equipamentos como elevadores, escadas rolantes e outros e, por conseguinte, a verba 2.27 não é aplicável a serviços de reparação e manutenção dos mesmos, ainda que sejam parte integrante dos imóveis.

**- Outros serviços não incluídos na verba 2.27:**

Estão excluídas da aplicação da taxa reduzida as obras de construção e similares (nomeadamente acréscimos, sobrelevação e reconstrução de bens imóveis).

Estão igualmente excluídas as empreitadas sobre imóveis utilizados para o exercício de uma actividade profissional, comercial, industrial ou prestação de serviços.

Finalmente, excluem-se igualmente os trabalhos de limpeza, a manutenção de espaços verdes e as empreitadas sobre bens imóveis que abrangem, total ou parcialmente, os elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares

**- Serviços prestados com incorporação de materiais:**

Se os materiais a incorporar numa empreitada representarem mais de 20% do valor total da mesma, mas os valores dos serviços prestados (mão de obra) e dos materiais forem autonomizados na respectiva facturação, deve ser aplicada a taxa reduzida de IVA aos serviços prestados e a taxa normal aos materiais.

Se a factura for emitida pelo preço global, deverá o mesmo ser inteiramente tributado à taxa normal.

**- Empreitadas parcialmente abrangidas pela verba 2.27:**

No caso de empreitadas em imóveis afectos à habitação que incluam obras sujeitas à verba 2.27 e obras excluídas da mesma (como por exemplo piscinas, jardins, lojas comerciais, etc.), se o prestador de serviços autonomizar umas e outras, discriminando os respectivos valores, poderá, do mesmo modo, aplicar a taxa reduzida às primeiras e a taxa normal às outras. De outro modo, se não proceder à referida autonomização, terá de aplicar a taxa normal a ambas.

**- Elementos constantes da factura:**

A factura referente à prestação de serviços sujeitos à verba 2.27 deve conter o motivo justificativo da aplicação da taxa reduzida ("Taxa reduzida ao abrigo da verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA"), a identificação do dono da obra e do imóvel em questão (além dos restantes elementos que devem constar das facturas ao abrigo das disposições do Código do IVA aplicáveis).

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Pedro Sáragga Leal** ([pedro.saraggaleal@plmj.pt](mailto:pedro.saraggaleal@plmj.pt)) ou **Sofia Coutinho** ([sofia.coutinho@plmj.pt](mailto:sofia.coutinho@plmj.pt)).