

Não há IVA Reduzido sem ORU - Uniformização de Jurisprudência para o IVA nos Serviços de Reabilitação Urbana

Fiscal

O Pleno da Secção de Contencioso Tributário do Supremo Tribunal Administrativo veio debruçar-se, por acórdão uniformizador de jurisprudência datado de 26.03.2025, sobre a aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) em obras de reabilitação de imóveis para habitação, **esclarecendo a dúvida quanto à necessidade de aprovação de uma ORU, em aditamento da inserção da empreitada numa ARU.**

ABR 2025

Legal
Update



shaping the **future**

A questão colocava-se aos licenciamentos apresentados antes da lei mais habitação de outubro de 2023 que alterou a redação da verba 2.23 do CIVA.

Veio, assim, colocar-se fim a um recente caminho de incerteza, uma vez que a AT fazia depender a aplicação do IVA nas empreitadas de reabilitação urbana à aprovação prévia de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Acresce que a jurisprudência tributária sobre o tema não era unânime, existindo decisões do CAAD no sentido desfavorável e favorável para o contribuinte, o que era demonstrativo da falta de consenso no seio do próprio Tribunal Arbitral.

A questão fundamental de direito analisada pelo acórdão ora proferido – e que havia sido decidida em sentido oposto na decisão recorrida e em decisões arbitrais –, prendeu-se com determinar se, para **beneficiar da taxa reduzida de IVA** prevista na Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, a que alude a alínea a) do artigo 18.º daquele Código:

i) é suficiente a verificação dos dois pressupostos lá expressamente previstos – isto é, tratar-se de uma empreitada de reabilitação urbana e situada em área delimitada de reabilitação urbana (ARU) – ou

ii) é exigível o preenchimento de um terceiro requisito cumulativo – a existência de uma Operação de reabilitação urbana (ORU), aprovada pelo Município para o local.

O STA concluiu no segundo sentido, em que a aplicação de tal taxa reduzida de 6% prevista na Verba 2.23 depende da existência simultânea de uma ORU aprovada para o local onde é realizada a empreitada.

Para tal, atendeu, ao elemento literal e sistemático das normas, recorrendo ao conceito de reabilitação urbana consagrado no artigo 2.º, alínea j), do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJUR), diploma aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e à disciplina acolhida nos artigos 7.º, 8.º e 16.º do RJRU. Dessa conjugação de normas, concluiu que:

1) só há reabilitação urbana, na aceção do RJRU quando, a par de delimitação da ARU, o município proceda, igualmente, à programação estratégica das atividades a realizar naquela zona, através da aprovação da ORU

2) o que, ao longo do RJRU, se designa por “ORU”, e que é um dos momentos constitutivos da reabilitação urbana, não se distingue, nem funcional nem temporalmente, da programação estratégica a executar na área compreendida naquela delimitação;

3) por essa razão, a vigência da ORU (simples ou sistemática) está alinhada com o prazo definido na estratégia ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Pelo que o benefício de tributação, à taxa de 6%, de bens ou serviços no seu âmbito adquiridos ou prestados, nos termos do artigo 18.º, alínea a), do Código do IVA e da Verba 2.23 da Lista I a este anexa, só deve ser reconhecido às empreitadas realizadas naquela ARU relativamente às quais previamente tenha sido aprovada uma Operação (“Simples ou “Sistemática”) de Reabilitação Urbana.

Sendo um acórdão uniformizador de jurisprudência é pacífico que as decisões dos processos pendentes que versem este tema ou os que venham a ser instaurados relativamente a factos ocorridos no domínio da redação da verba 2.23 que vigorou até outubro de 2023, vão alinhar neste sentido.