



## O IVA NAS EMPREITADAS DE BENEFICIAÇÃO NA HABITAÇÃO PRÓPRIA

A Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2005 (Lei n.º 55-B/2004, de 30 de Dezembro) veio reintroduzir na *Lista I*, anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), as empreitadas de beneficiação realizadas em habitação própria. 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, actualmente, na 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 5%. E da referida *Lista I*, anexa ao Código do IVA, constam, além das já mencionadas empreitadas de beneficiação, as de remodelação, de renovação, de restauro, de reparação ou de conservação de imóveis, afectos à habitação.

A Lei do OE/2005 veio, assim, consagrar de novo a possibilidade de uma pessoa individual beneficiar da aplicação da taxa reduzida de IVA, aquando da realização de empreitadas de construção em habitação própria, com algumas limitações.

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 afectos à habitação, com excepção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços

verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem 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 5%. Acrescenta, todavia, esta verba que a “taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo 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 5% (4% nas regiões autónomas dos Açores e da Madeira) as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação realizadas em imóveis para habitação, englobando aquela verba, unicamente, os serviços efectuados em imóvel ou parte de imóvel que, não estando licenciado para outros fins, esteja afecto à habitação.

Poderão ser considerados “beneficiários” da aplicação da taxa reduzida de IVA, ao abrigo da mencionada verba, quer o dono da obra seja o proprietário ou o 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 afecto à habitação e o condomínio esteja isento de IVA.

Pronunciou-se já a Administração Tributária (vd. Ofício-circulado n.º 30025/2000, de 7 de Agosto) sobre o conceito de imóvel (ou parte de imóvel) afecto à habitação: é aquele tenha sido utilizado como tal, no início

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano”

*Chambers Europe Excellence 2009, IFLR Awards 2006 & Who's Who legal Awards 2006, 2008, 2009*

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

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

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

Prémio Mind Leaders Awards™  
*Human Resources Suppliers 2007*

Alerta, todavia, aquele entendimento, para o facto de deverem considerar-se excluídos da aplicação da taxa reduzida as obras de construção e similares, nomeadamente acréscimos, sobreelevações e reconstruções de bens imóveis.

das obras, e que, após a execução das mesmas, continue a ser utilizado como residência particular. Assim, e verificados os requisitos mencionados, haverá lugar à aplicação da taxa reduzida de 5%, quer o dono da obra seja o proprietário ou o locatário; e mesmo sendo o condomínio, pode este vir a beneficiar da aplicação da taxa reduzida.

Alerta, todavia, aquele entendimento, para o facto de deverem considerar-se excluídos da aplicação da taxa reduzida as obras de construção e similares, nomeadamente acréscimos, sobreelevações e reconstruções de bens imóveis. E afastadas do preceito estão, ainda, as empreitadas sobre bens imóveis, utilizados para o exercício de uma actividade 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.

Mais se pronunciou a Administração Tributária, em ofício-circulado diverso (vd. Ofício-circulado n.º 30036/2001, de 4 de Abril, da Direcção de Serviços do IVA), no sentido de que a *Lista I*, anexa ao Código, “abrange exclusivamente as prestações de serviços expressamente aí elencadas, não tendo aí cabimentos actividades de transmissões de bens”. Não terão, pois, no entender da Administração Tributária, enquadramento naquela verba, nomeadamente, os fornecimentos de elevadores, meios de aquecimento ou refrigeração, sanitários, pavimentos, equipamentos domésticos e mobiliários, tais como fornecimento de cozinhas e lareiras.

Estatui ainda a parte final da verba em causa da *Lista I* que a aplicação da taxa reduzida não se aplica aos materiais que constituam uma parte significativa do valor do serviço prestado. Neste particular, entende a Administração Tributária que os materiais constituem uma “parte significativa do valor do serviço prestado” (vd. Ofício-circulado n.º 30025/2000), quando os mesmos representam mais de 20% do custo da obra realizada.

Em suma: quando as empreitadas realizadas, que se subsumam à verba 2.27, da *Lista I*, do Código do IVA,

incorporem mais de 20% de materiais, deverão ser atendidas as seguintes regras:

- constando da factura a autonomização dos valores do serviço prestado e dos materiais, deverá ser aplicada a taxa de 5% (4% nas regiões autónomas dos Açores e da Madeira) aos serviços prestados e a taxa de 20% (14% nas regiões autónomas dos Açores e da Madeira) às transmissões de bens efectuadas;
- sendo a factura emitida pelo preço global da empreitada, não tem aplicação a verba 2.24, devendo o valor da empreitada realizada ser tributado globalmente à taxa de 20% (14% nas regiões autónomas).

Estando em causa empreitadas que incluam, simultaneamente, obras na habitação e em estruturas excluídas da aplicação da verba 2.27 (piscina, jardins, saunas, minigolfe, campos de ténis e similares, conforme referido *supra*), podem ocorrer as seguintes situações:

- o prestador do serviço emite uma factura discriminando o valor da obra realizada no imóvel afecto à habitação e nos outros equipamentos, aplicando a taxa reduzida de 5% (4% nas regiões autónomas dos Açores e da Madeira) aos serviços realizados na habitação e de 20% (14% nas regiões autónomas dos Açores e da Madeira) aos demais serviços;

ou

- o prestador do serviço emite uma única factura pelo preço global da empreitada, que deverá ser tributada à taxa de 20% (14% nas regiões autónomas dos Açores e da Madeira).

A factura a emitir em relação à prestação de serviços abrangidos pela verba 2.27 da *Lista I*, anexa ao Código do IVA, deverá indicar, por último, o motivo justificativo da aplicação da taxa reduzida, contendo, designadamente, a identificação do dono da obra e do imóvel ou parte de imóvel no qual foram realizados os trabalhos.

Rogério M. Fernandes Ferreira  
Marta Machado de Almeida  
Luís Castilho

A presente Informação Fiscal 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 Informação Fiscal 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 [arfis@plmj.pt](mailto:arfis@plmj.pt)

Lisboa, 31 de Março de 2010  
8/2010