

HABITAÇÃO

IVA a 6% na reabilitação vai ter crivo mais apertado

De acordo com a proposta do Governo, só as reabilitações de edifícios em áreas de reabilitação urbana passam a ter direito a IVA à taxa reduzida. Além disso, o Fisco ganha margem de manobra numa área que já é de litigância, dizem os especialistas.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

As obras realizadas em áreas de reabilitação urbana (ARU) ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional deverão passar a ter direito a IVA à taxa reduzida, mas apenas se estiver em causa a reabilitação de edifícios. Esta é uma das propostas do Governo que integra o pacote "Mais Habitação", mas que, dizem os fiscalistas ouvidos pelo Negócios, vai, afinal, restringir a aplicação da taxa reduzida. Por outro lado, acrescentam, a forma como ficará a norma legal em causa deixa à Autoridade Tributária (AT) uma grande margem de discricionariedade.

Este benefício fiscal no IVA foi criado em 2009 para impulsionar a reabilitação urbana em áreas de especial proteção das cidades – são as autarquias, aliás, quem delimita as ARU. A taxa de imposto é apenas de 6% e o regime teve, desde o início, nas suas grandes linhas, um "conceito mais lato de reabilitação urbana", explica a fiscalista Clotilde Palma. Aliás, a norma remete para o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), de acordo com o qual a reabilitação corresponde a uma "intervenção integrada sobre o tecido urbano existente" e abrange "obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios". Já a reabilitação de edifícios, propriamente dita, "é apenas uma componente, que pode ou não coexistir numa operação de re-

bilitação urbana". Ora, sublinha a fiscalista, "uma operação de reabilitação urbana não se pode colar à questão do edificado. Temos de olhar como uma intervenção integrada sobre o tecido urbano, um conceito amplo".

Ao substituir "reabilitação urbana" por "reabilitação de edifícios", o legislador acabará por "restringir o âmbito de aplicação da taxa reduzida a apenas uma componente da reabilitação urbana, o que não faz sentido, ainda mais inserido num pacote de 'Mais Habitação'", lamenta.

Daniel S. de Bobos-Radu, advogado e fiscalista, concorda. A nova redação proposta pelo Governo "parece excluir do âmbito de aplicação da taxa reduzida de IVA a construção nova (e eventual demolição para reconstrução), restringindo o seu âmbito a edifícios preexistentes", afirma.

Mudança em contraciclo?

Num "webinar" organizado na semana passada pela Associação Fiscal Portuguesa (AFP) e pela Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC), Carlos Lobo – que era secretário de Estado dos Assuntos Fiscais (SEAF) à data da introdução do IVA a 6% na reabilitação urbana – salientou, por seu turno, que a alteração em cima da mesa está "em contraciclo" com a diretiva do IVA, que admite a taxa reduzida para a "entrega, construção, renovação e modificação de habitações fornecidas ao abrigo de políticas sociais". Isto, diz, "choca, estando nós num momento em que precisamos de criar oferta de habitação". Ora, "temos de criar mais oferta de habitação e isso consegue-se reduzindo custos", mas esta proposta "aumenta o risco, a insegurança e o custo", frisa o ex-SEAF.

E pode dar lugar a situações como um imóvel localizado num



Em Lisboa, a Área de Reabilitação Urbana abrange uma larga maioria da cidade, incluindo o centro e todos os bairros



Uma operação de reabilitação urbana não se pode colar à questão do edificado. É uma intervenção integrada sobre o tecido urbano, um conceito amplo.

CLOTILDE PALMA

Fiscalista e professora universitária

bairro histórico de Lisboa que, restaurado, beneficia de IVA a 6% e ao lado um outro, erguido num terreno há muito sem qualquer edificado, cuja nova construção já terá de suportar o imposto à taxa normal, exemplificam os fiscalistas.

Ora, lembra Daniel S. de Bobos-Radu, "o objetivo do sistema comum do IVA tem subjacente uma preocupação de neutralidade concorrencial.

E como vai o Fisco interpretar?

Por outro lado, ao deixar cair a re-

missão, que agora existe, para o RJRU, a alteração em cima da mesa, "gera incerteza quanto à manutenção da atual interpretação da AT", acrescenta Daniel S. de Bobos-Radu. Refira-se que, ao longo dos anos o Fisco teve já várias interpretações e exigiu requisitos formais diversos para permitir os 6%. Há casos em que as liquidações de IVA foram parar a tribunal, nomeadamente à arbitragem e, lembra Clotilde Palma, o entendimento tem sido, independentemente das características específicas dos processos, que o con-



“

[Esta proposta de alteração] choca, estando nós num momento em que precisamos de criar mais oferta de habitação.

CARLOS LOBO
Fiscalista e ex-SEAF

“

Está provado que a redução de taxa e o regime implementado foi benéfico e promoveu uma menor propensão à fraude.

PAULA FRANCO
Bastonária da OCC

Fisco já teve pelo menos sete interpretações sobre o IVA a 6% na reabilitação

Desde 2009, a AT foi revendo o seu entendimento e acrescentando novos requisitos para dar o seu aval ao benefício. A proposta de alteração incluída no “Mais Habitação” vem lançar de novo a confusão.

A aplicação de uma taxa de 6% de IVA nas obras de reabilitação realizadas nas chamadas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) resulta de alterações introduzidas em 2009 com o objetivo de aprofundar o regime da reabilitação urbana e dinamizar o arrendamento, mas também a construção. Afinal, é muito diferente suportar IVA a 23%, a taxa normal, ou a 6% a taxa reduzida. O Governo propõe agora, no âmbito do pacote da habitação, alterar esta lei, passando a restringir o benefício à reabilitação de edifícios e retirando uma remissão para o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). Com isso, lança de novo a confusão num tema que já chegou várias vezes a tribunal.

É que as empresas de construção cedo descobriram que aceder ao benefício não seria tão fácil como parecia, sucedendo-se os casos em que o entendimento da Autoridade Tributária (AT), aplicado aos casos concretos, concluía que, afinal, a taxa a aplicar teria mesmo de ser a taxa normal.

O fiscalista Daniel S. de Bobos-Radu revisitou as informações vinculativas prestadas pelo Fisco ao longo dos anos a contribuintes e concluiu que, embora a verba 2.23 da Lista Anexa ao Código do IVA – aquela que prevê a possibilidade da taxa reduzida – se tenha mantido estável, “a AT tem apresentado, pelo menos, sete linhas interpretativas distintas.

O Fisco começou por considerar que beneficiariam dos 6% as empreitadas numa ARU, chamando a si “a competência para sancionar a aplicabilidade da referida verba”. Mas logo em 2011, veio pela primeira vez exigir que, uma vez que são os municípios quem delimita as ARU, então a empresa de construção deveria obter junto da câmara uma informação a ates-

“

A divergência de posições da AT tem vindo a originar tratamentos fiscais diferenciados de empreitadas de reabilitação de imóveis localizados a centenas de metros de distância entre si.

DANIEL S. DE BOBOS-RADU
Advogado e fiscalista

tar a localização da obra.

Mas não ficou por aí. Uma terceira linha interpretativa, explica o fiscalista, juntou mais uns “pózninhos”: “É conveniente que o sujeito passivo seja possuidor de um documento, emitido pelo respetivo Município, que comprove a localização do imóvel” para que a obra possa beneficiar dos 6%.

Em 2017, uma nova informação vinculativa trouxe uma novidade: a possibilidade de, mesmo não estando o imóvel a reabilitar numa ARU, ter ainda assim acesso ao benefício. Seria assim nos casos de prédios com mais de 30 anos, e “em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, se justificasse uma intervenção de reabilitação destinada

a conferir adequadas características de desempenho e de segurança”. Este entendimento, porém, seria contrariado depois, numa outra informação vinculativa, esta de 2020: ainda que a obra pudesse ser considerada de reabilitação urbana, se não estivesse o prédio numa ARU, então, nada feito.

Pelo meio, outros requisitos formais foram acrescentados, como a exigência de licenciamento ou da aprovação da operação de reabilitação urbana. As diferentes interpretações e exigências “decorrem, pretensamente, da interpretação do conceito de empreitada de reabilitação urbana levada a cabo pela AT do RJRU”, para o qual remete o código do IVA, “e tem gerado controvérsia em sede de decisões judiciais”, explica Daniel S. de Bobos-Radu.

Por outro lado, acrescenta o fiscalista, “a divergência de posições da AT – por vezes em sentido contrário à interpretação adotada pelos Municípios na execução das suas políticas de reabilitação urbana, – tem vindo a originar tratamentos fiscais diferenciados de empreitadas de reabilitação de imóveis localizados a centenas de metros de distância entre si”. Fica sem se saber o que acontecerá se a atual proposta de alteração avançar e cair a remissão para o RJRU, que a AT tem invocado para justificar os seus sucessivos entendimentos. ■ FL

João Cortesão



históricos.

ceito de reabilitação urbana é de facto “um conceito amplo”. O que deixará de acontecer com esta alteração à lei.

A OCC, através dos seus colégios de especialidade dos impostos sobre o património e dos impostos sobre o consumo, juntamente com a AFP, prepararam-se para enviar um comentário ao Governo, no âmbito da audição pública do pacote da habitação. “Uma alteração destas significa um retrocesso”, defende a bastonária da OCC, lembrando que “já está provado que a re-

dução de taxa e o regime implementado foi benéfico e promoveu uma menor propensão à fraude”, leia-se, às “obras sem fatura”. “É importante que se mantenha a atual terminologia, [da reabilitação urbana] e que o processo seja simplificado, e não transformar as verbas [do IVA] naquilo que a AT quer”, remata Paula Franco.

O Negócios questionou o Ministério das Finanças sobre a alteração proposta, mas não foi possível obter uma resposta em tempo útil. ■

negócios

negócios.pt

Segunda-feira, 13 de março de 2023 | Diário | Ano XVIII | N.º 4950 | € 2,80
 Diretora **Diana Ramos** | Diretor adjunto **Colso Filipe**

MAARTEN VERWEY
 Solidez das finanças da UE
 exige novas regras fiáveis
 OPINIÃO 30



L. MARQUES MENDES
 Marcelo deve intervir na
 política, justiça e economia
 OPINIÃO 31



Há 5 mil alojamentos locais fantasma em Lisboa e Porto

Suspensão de emissão de novos títulos em algumas zonas gerou corrida às licenças no último ano.

EMPRESAS 18

Supremo dá razão a regulador contra lesados do antigo BES

HOME PAGE 4

CONVERSA CAPITAL
 GUY VILLAX

Preços dos genéricos “deveriam subir 8% ou 9%”

Líder do Health Cluster alerta para manutenção da escassez de medicamentos.

PRIMEIRA LINHA 6 a 10



Investidor privado



A Netflix limitou a partilha de contas. E agora?

Banca

Os diferentes caminhos para os lucros em 2022

EMPRESAS 16 e 17

Ações

Do prejuízo ao dividendo, porquê reduzir capital?

MERCADOS 20 e 21

Taxa de IVA de 6% na reabilitação vai ter crivo mais apertado

ECONOMIA 12 e 13

IAPMEI avisa mais de 230 mil empresas sobre risco financeiro

ECONOMIA 14 e 15