



PAULA FRANCO

assessora do Bastonário da Ordem dos  
Contabilistas Certificados  
comunicacao@occ.pt

## Obras em casa – enquadramento e vantagens fiscais

Em alturas de crise existem atividades que tendem a andar em contraciclo. A remodelação e beneficiação de imóveis poderá ser uma dessas atividades. Muitos proprietários, impossibilitados pelas contingências do mercado a mudarem de casa, optam por fazer remodelações nos imóveis atuais.

Existem alguns enquadramentos benéficos a nível fiscal para este tipo de serviços, nomeadamente a nível de IVA, que a maioria das pessoas desconhece.

### Taxa reduzida

Em Portugal, existem três taxas de IVA que podem ser aplicáveis, 6%, 13% e 23% no Continente, sendo as taxas equivalentes para a Região Autónoma dos Açores 4%, 9% e 18% e para a Região Autónoma da Madeira 5%, 12% e 22%. Uma das situações em que se pode aplicar a taxa reduzida (de 6% no Continente), e que de facto pode fazer muita diferença, é na mão-de-obra respeitante a empreitadas de obras de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis efetuadas em habitações.

A introdução desta taxa reduzida deveu-se a alterações a nível comunitário que possibilitaram a aplicação de uma taxa reduzida a serviços com características de alta intensidade do fator trabalho (onde se enquadram, entre outros, a mão de obra dos serviços de construção civil). Esta norma encontra-se prevista na Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na verba 2.27, com a seguinte redação:

“ 2.27 - 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 mini golfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.”

A verba engloba unicamente os serviços efetuados em imóveis ou parte destes que estejam afetos à habitação.

Assim, importa definir alguns conceitos, nomeadamente o que se considera imóvel afeto à habitação, que segundo interpretação dos serviços do IVA é aquele que esteja a ser utilizado como habitação no início das obras e que, após a execução das mesmas, continue a ser efetivamente utilizado como residência particular.

Quer isto dizer que, quando recorremos a um empreiteiro (onde se incluem os



pedreiros, pintores, etc.) para realizar obras de remodelação na nossa habitação permanente ou mesmo na casa de férias, este profissional deve passar a fatura da mão-de-obra com IVA à taxa de 6%. Esta taxa reduzida tem aplicação, quer o dono da obra seja o proprietário quer seja locatário.

Nos casos em que o dono da obra é um condomínio, este também beneficia da taxa reduzida, desde que a obra seja realizada num imóvel afeto à habitação. Excluem-se, no entanto, da aplicação da taxa reduzida:

- os trabalhos de limpeza;
- a manutenção de espaços verdes;
- as empreitadas em bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, minigolfe, campos de ténis ou golfe e instalações similares;

A parte final da verba 2.27 refere que “a taxa reduzida não abrange os materiais que constituem uma parte significativa do valor do serviço prestado”.

Considera-se que os materiais revestem uma parte significativa do valor do serviço prestado quando representem mais de 20% do custo da obra realizada. Assim, quando as empreitadas realizadas incorporem mais de 20% de materiais, devem aplicar-se as seguintes regras:

- Se na faturação emitida forem autonomizados os valores do serviço prestado e dos materiais, deve aplicar-se a taxa de 6% aos serviços prestados e a taxa de 23% às transmissões de bens efectuadas.
- Se a fatura for emitida pelo preço global da empreitada, não tem aplicação a verba 2.27, devendo o seu valor ser tributado globalmente à taxa de 23%.

### Mais-valia em venda futura

Esta taxa reduzida também não se aplica a obras de construção, reconstrução ou ampliação ou a empreitadas relativas a bens imóveis utilizados para o exercício de uma atividade profissional, comercial, industrial ou administrativa. Por exemplo, no caso em que o dono da obra seja uma empresa imobiliária, mas desde que o imóvel ou parte do imóvel sujeito às obras esteja afeto à habitação, a taxa aplicável será a taxa reduzida de 6%.

Face ao exposto, não se esqueça de pedir sempre a fatura quando realiza obras nas suas habitações, pois o valor do IVA é apenas de 6% e este valor poderá contar como encargo, deduzindo ao valor de uma hipotética mais-valia numa venda futura.