



JÚLIO WILSON
 Consultor da Ordem dos Contabilistas
 Certificados (OCC)
 comunicacao@occ.pt

Reabilitação urbana e IVA

A simplificação do regime de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicável à reabilitação urbana veio resolver um dos impasses mais prolongados da fiscalidade imobiliária em Portugal. A eliminação da exigência formal da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) devolveu coerência e operacionalidade a um benefício fiscal essencial para a regeneração das cidades.

O problema do passado: entre o urbanismo e a tributação

Durante mais de uma década, a verba 2.23 da Lista I do CIVA exigiu que as empreitadas se localizassem em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e fossem enquadradas em Operações de Reabilitação Urbana (ORU) aprovadas nos termos legais. A ORU, instrumento operativo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), apenas adquiria eficácia após consulta pública e publicação em Diário da República. Este procedimento, muitas vezes moroso, tornou o benefício fiscal praticamente inacessível em vários municípios, onde a ARU estava delimitada, mas a ORU nunca chegou a ser formalmente aprovada. Em 2025, o Supremo Tribunal Administrativo confirmou esta leitura estrita. E a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), alinhando-se com esta interpretação, iniciou um período de correções fiscais, exigindo a diferença entre 6% e 23% em empreitadas realizadas apenas com base em certidão de ARU. Muitas empresas foram notificadas para regularizar projetos concluídos, mesmo quando os objetivos de reabilitação eram claros e materialmente verificados.

A viragem legislativa: simplificação e coerência

As alterações introduzidas em 2023¹, vieram alterar o texto da verba 2.23 da Lista I do Código do IVA. A nova redação eliminou a referência à ORU, prevendo a aplicação da taxa reduzida a:

“Empreitadas de reabilitação de edifícios e às empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (...)

delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.”

O enquadramento passou a depender apenas da inclusão em ARU, solução mais coerente e funcional, permitindo aplicar o benefício de forma uniforme e previsível.

Outros enquadramentos de taxa reduzida

Para além da verba 2.23, existem outras disposições relevantes que alargam o âmbito da taxa reduzida de 6%:

- Verba 2.24 – aplica-se a empreitadas de reabilitação de imóveis contratadas diretamente pelo Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), Investimentos Habitacionais da Madeira (IHM) ou Direção Regional de Habitação dos Açores, ou executadas no âmbito de programas públicos de apoio à habitação;
- Verba 2.25 – cobre as empreitadas de construção promovidas por cooperativas de habitação e construção, desde que integradas em projetos de habitação de custos controlados, devidamente certificados;
- Verba 2.26 – abrange as empreitadas de conservação, reparação e beneficiação de imóveis propriedade de cooperativas cedidos em regime de propriedade coletiva;
- Verba 2.27 – refere-se às empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis afetos à habitação, excluindo trabalhos de manutenção ou de lazer, e aplicável apenas ao valor dos serviços, quando o custo dos materiais incorporados não excede 20 % do total da obra.

Empreitada e subempreitada: elemento central

Do ponto de vista jurídico, o fator determinante é o conceito de empreitada. Nos termos do artigo 1207.º do Código Civil, trata-se do contrato em que uma das partes se obriga a realizar determinada obra mediante preço.

A mera localização do imóvel em ARU não basta: é indispensável que a obra seja executada em regime de empreitada, com contrato formal e certidão municipal. A AT tem vindo a reforçar que: i) só há enquadramento na taxa reduzida quando exista empreitada formal; ii) as subempreitadas integradas na obra principal beneficiam igualmente dos 6%, desde que abrangidas pela mesma certidão urbanística; e iii) fornecimentos isolados de materiais ou prestações avulsas continuam sujeitos à taxa normal de 23%.

Documentação e prova: a segurança jurídica da certidão

Com o novo regime, a certidão emitida pela câmara municipal passou a ser o elemento-chave. É nela que se comprova a inclusão da obra na ARU e a sua natureza de reabilitação, devendo o empreiteiro garantir a sua obtenção antes da emissão das faturas.

Um regime mais equilibrado

O novo enquadramento introduzido representa um passo decisivo na harmonização entre urbanismo e fiscalidade. O regime tornou-se mais simples, mais previsível e mais alinhado com os objetivos de política pública de habitação e regeneração urbana.

O Governo anunciou ainda, em outubro de 2025, a intenção de alargar a taxa reduzida de 6 % à construção nova de habitação própria e permanente, com entrada em vigor prevista até ao primeiro trimestre de 2026. A medida insere-se na estratégia de fiscalidade habitacional integrada, conjugando incentivos à construção e à reabilitação com políticas de acesso à habitação.

Em suma, a reabilitação urbana volta a dispor de um enquadramento fiscal funcional, previsível e coerente.

A exigência de prova documental substitui o antigo formalismo urbanístico, devolvendo confiança ao investimento e operacionalidade à política pública. Ainda assim, as ações de correção fiscal em curso recordam que, para os projetos realizados ao abrigo da legislação anterior, a prudência técnica e a documentação adequada continuam a ser o melhor instrumento de defesa fiscal.