



ANTÓNIO FERNANDES,
MARTA MARTINS & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, LDA.

F&M SROC
NEWSLETTER #82 junho de 2026

SUMÁRIO

**EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA (IVA) – (NOVOS)
DESENVOLVIMENTOS RECENTES**

NOTAS INTRODUTÓRIAS

- 1. ACÓRDÃO CAAD – PROC.º N.º 23/2026-T, 19-05-2026**
- 2. PROJETO DE LEI N.º 642/XVII/1.ª, 02-06-2026**

NOTAS INTRODUTÓRIAS

No passado dia 20-05 foi publicado o Decreto-Lei n.º 97/2026, regulando o “Pacote fiscal da habitação”, o qual aprova medidas de desagravamento fiscal, especialmente em sede de IRS e IVA, tendo em vista o fomento da oferta de habitação em Portugal.

O referido DL, mormente em matéria de IVA, suscita variadíssimas interrogações ⁽¹⁾, as quais, de acordo com a informação que nos foi transmitida por várias fontes, seriam dissipadas pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) a muito curto prazo, através da publicação de Ofícios Circulados.

No entanto, contrariamente à nossa expectativa, volvido mais de um mês após a publicação do DL em apreço e respetiva entrada em vigor, não foram ainda publicados os referidos

(1) A título de exemplo quanto às dúvidas suscitadas, bastará mencionar a primeira alteração que consta do DL n.º 97/2026, que visou a alínea j) do n.º 1 do art.º 2.º do Código do IVA, norma que, como é sabido, estabelece a inversão do sujeito passivo nos serviços de construção civil. De acordo com o referido DL, a redação passou a ser a seguinte (aditamento da parte sublinhada): *“1. São sujeitos passivos do imposto: (...) j) As pessoas singulares ou coletivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e que pratiquem operações que confirmam o direito à dedução total ou parcial do imposto, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada, bem como aquelas que apenas pratiquem operações que não confirmam direito à dedução do imposto quando sejam adquirentes de empreitadas de construção ou reabilitação previstas na verba 2.42 da lista I anexa ao presente Código; (...)”*. A propósito desta alteração levanta-se, por exemplo, a seguinte questão: Aplicar-se-á a regra de inversão do sujeito passivo numa empreitada que incida sobre um prédio em regime de propriedade horizontal em que apenas uma parte das frações é abrangida pela verba 2.42, o que sucede, por exemplo, no caso de o preço de venda de uma parte delas excederem o valor máximo estabelecido (660.982 EUR) ou no caso de no prédio existirem frações não habitacionais (por exemplo, lojas no rés do chão)? A verdade é que a regra de inversão do sujeito passivo deve ser aplicada pelo construtor, pelo que este terá que perguntar ao promotor/cliente se se verificam ou não os pressupostos de aplicação da verba 2.42. No entanto, ainda assim, a verdade é que o próprio promotor também não tem a certeza quanto à verificação dos pressupostos, pois, muito provavelmente, ainda não sabe a quem vai vender, sendo certo que a verba 2.42 não se aplica se a fração não vier a ser afeta a habitação própria permanente do adquirente. Acresce que, ao que tudo indica, a verba 2.42 também não se aplica se os adquirentes destinarem o imóvel a arrendamento, aplicando-se apenas, segundo nos parece (face à letra da lei), quando é o próprio promotor a arrendar as frações. Por tudo isto, não nos surpreende a existência de uma Proposta de Lei (PL 224/XXV/2026, de 11-06-2026) através da qual se prevê uma nova alteração substancial da alínea j) do n.º 1 do art.º 2.º do Código do IVA, onde consta a seguinte redação: *“1. São sujeitos passivos do imposto: (...) j) As pessoas singulares ou coletivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada; (...)”*. Esta alteração, caso seja aprovada na AR, para além de dissipar a dúvida anteriormente suscitada, tem também o efeito de repor conformidade constitucional da norma em apreço, na medida em que, passando a ter por base uma Lei da AR (e não um DL do Governo) deixará, assim, de violar o princípio da legalidade, assunto desenvolvido na *newsletter* referente a outubro de 2025 (n.º 75), intitulada *“Inconstitucionalidade do regime de inversão do sujeito passivo do IVA nos serviços de construção civil”*, publicada na sequência da prolação do acórdão do Tribunal Constitucional.º 537/2025, de 24-06-2025 (Proc.º n.º 1045/2024).

Ofícios Circulados, razão pela qual, face às dúvidas existentes, continuaremos a adiar a nossa pronúncia sobre o tema.

Sendo assim, retomaremos um tema que nos parecia já estar encerrado, ao qual dedicámos, parcialmente, a *newsletter* do corrente mês de março (n.º 81), na sequência da publicação em Diário da República (DR) do acórdão uniformizador, emanado do Pleno do STA (acórdão n.º 3/2026, publicado em DR a 17-03-2026), proferido no âmbito do proc.º n.º 012/24.9BALS.B, de 26-03-2025, onde é veiculada uma interpretação bastante restritiva quanto à aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, na redação vigente até 06-10-2023, isto é, até à data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 06-10-2023, vulgarmente denominada por “Lei Mais Habitação”.

Note-se que, embora esteja em causa a redação anterior da referida verba 2.23, de acordo com o n.º 9 do art.º 50.º da referida “Lei Mais Habitação”, a mesma continua a produzir efeitos relativamente a empreitadas que tenham subjacentes pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedidos de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da Câmara Municipal até ao dia 06-10-2023, bem como pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidos junto da câmara municipal após essa data ao abrigo de uma informação prévia favorável anterior.

Logo, em função da referida norma transitória, o assunto em apreço mantém ainda uma grande atualidade: por um lado, porque ainda hoje decorrem muitas empreitadas de reabilitação urbana abrangidas pela redação anterior da verba 2.23; por outro, porque as inspeções levadas a cabo atualmente pelos Serviços de Inspeção Tributária (SIT) da AT podem visar os últimos quatro anos (prazo de caducidade do direito à liquidação), ou seja, tais inspeções podem perfeitamente abranger empreitadas já concluídas, mas que decorreram durante o período de vigência da norma (tal como, aliás, tem vindo sistematicamente a suceder, de acordo com o nosso conhecimento).

A relevância do tema é acentuada pelo facto de, ainda hoje, conforme demos nota na *newsletter* de março, existirem muitíssimas “ARU sem ORU”, existindo muitas outras em que a ORU só recentemente se encontra aprovada, quando a respetiva ARU já havia sido aprovada anteriormente, por vezes há vários anos.

Recorde-se que, segundo o acórdão do Pleno do STA em apreço, para que seja aplicada a taxa reduzida do IVA às empreitadas de reabilitação urbana (prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, com a redação vigente até 06-10-2023), não basta que a empreitada seja realizada num imóvel situado numa ARU, sendo também necessário que,

previamente, tenha sido aprovada a respetiva ORU, ou seja, entenderam os juízes que compõem o Pleno do STA, unanimemente, que a taxa reduzida do IVA em apreço apenas se aplica a empreitadas realizadas em “ARU com ORU”.

Com efeito, de acordo com o respetivo sumário:

“I - Só beneficiam da taxa de 6% de IVA prevista, conjugadamente, nos artigos 18.º, al. a) e na Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, as “empreitadas de reabilitação urbana”.

II - A qualificação como “empreitada de reabilitação urbana” pressupõe a existência de uma empreitada e a sua realização em Área de Reabilitação Urbana para a qual esteja previamente aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana.”

Relativamente a este acórdão, foi interposto recurso para o Tribunal Constitucional (TC), tendo o mesmo, através do acórdão n.º 1187/2025, proferido no proc.º 824/25, rejeitado a admissibilidade do recurso ⁽²⁾.

Mais tarde, embora sem ter subjacente o acórdão uniformizador emanado do Pleno do STA, mas sim o acórdão do CAAD proferido no proc.º n.º 295/2022-T, de 15-02-2023 (e embora não estivesse em causa propriamente a aplicação da taxa reduzida do IVA a empreitadas realizadas em imóveis situados em “ARU sem ORU”), foi proferida, em 10-02-2026, uma outra decisão pelo TC, por intermédio do acórdão n.º 155/2026, no âmbito do proc.º 1348/2023, tendo, neste caso, sido apreciado o mérito do recurso ⁽³⁾.

Conclui-se, em tal acórdão emanado do TC, o seguinte:

“Pelo exposto, e com os fundamentos que antecedem, decide-se:

⁽²⁾ Relativamente ao mesmo acórdão emanado do Pleno do STA, foi interposto um outro recurso para o TC, também rejeitado por este Tribunal, o qual teve subjacente a arguição de nulidade do mesmo (tendo, para o efeito, sido invocados vários tipos de nulidades).

⁽³⁾ Para que se tenha uma visão mais nítida sobre a matéria a ser apreciada pelo TC, quanto à delimitação do objeto do recurso, atente-se ao exposto na passagem seguinte: *“16. Cumpre igualmente precisar que não se encontra em causa, no presente recurso, a interpretação normativa segundo a qual a aplicação da taxa reduzida prevista na verba 2.23 depende da integração da empreitada numa operação de reabilitação urbana aprovada. A questão de constitucionalidade respeita, exclusivamente, à alegada inconstitucionalidade da interpretação segundo a qual a verificação desse pressuposto (rectius, a operação de reabilitação urbana) deve ser demonstrada mediante um específico meio probatório, designadamente uma declaração ou certidão emitida pela entidade incumbida da coordenação e gestão da operação de reabilitação urbana. Por outras palavras, o que se submete à apreciação deste Tribunal não respeita ao conteúdo ou à exigência do respetivo requisito respeitante à aprovação de uma operação de reabilitação urbana, mas à exigência de uma concreta formalidade probatória apta a comprovar o preenchimento desse pressuposto.”*



i) Não julgar inconstitucional a norma constante da alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado em articulação com a verba 2.23 da Lista I anexa ao mesmo diploma legal, na redação conferida pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, na interpretação segundo a qual para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA não é suficiente a empreitada ser realizada em área previamente delimitada como área de reabilitação urbana, sendo também necessária a prova do enquadramento dessa intervenção em operação de reabilitação urbana aprovada; e conseqüentemente,

ii) Negar provimento ao recurso. (...)"

Não obstante, demos nota na *newsletter* anterior, referente a março (n.º 81), que se estava perante um tema bastante controverso e que a jurisprudência produzida anteriormente à prolação do Acórdão do Pleno do STA (e do Acórdão do TC acima citado) apontava maioritariamente no sentido de que a taxa reduzida se aplicava a empreitadas realizadas em imóveis situados em "ARU sem ORU", dando-se, entre outros, o exemplo do acórdão do TCA Norte, no âmbito do proc.º n.º 00843/23.7BEPRT, datado de 13-03-2025, ou seja, proferido apenas 13 dias antes da prolação do acórdão do Pleno do STA.

Pois bem, já depois da publicação da referida *newsletter* apercebemo-nos que a AT interpôs um recurso excecional de revista do acórdão do TCA Norte, acima mencionado ⁽⁴⁾, para o STA, tendo, numa primeira fase, sido admitido o recurso (acórdão do STA, de 15-10-2025) e, numa segunda fase, sido proferida decisão que concedeu provimento ao recurso de revista, revogou o acórdão recorrido e julgou totalmente improcedente a impugnação judicial, mantendo as liquidações impugnadas (acórdão do STA, de 16-01-2026).

Face ao sentido da jurisprudência supramencionada, e tal como anteriormente referido, tudo indicava que se estaria perante um tema encerrado, tendo sido essa, precisamente, a conclusão a que chegámos na *newsletter* anterior (referente a março, n.º 81), conforme consta em seguida:

"Vislumbra-se, pois, ao que tudo parece indicar, desfechos desfavoráveis relativamente às várias ações que correm termos nos nossos Tribunais,

⁽⁴⁾ Segundo o disposto no n.º 1 do art.º 285.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT): "Das decisões proferidas em segunda instância pelo Tribunal Central Administrativo pode haver, excecionalmente, revista para o Supremo Tribunal Administrativo, quando esteja em causa a apreciação de uma questão que, pela sua relevância jurídica ou social, se revista de importância fundamental ou quando a admissão do recurso seja claramente necessária para uma melhor aplicação do direito."

nomeadamente nos Tribunais Administrativos e Fiscais (TAF).

Desde logo, atendendo à decisão uniformizadora tomada, unanimemente, pelo Pleno do STA, a qual, após sucessivos recursos, já terá transitado em julgado, daí a publicação do acórdão em DR, no passado dia 17 do corrente mês de março, conforme referido inicialmente.

A que acresce o facto de o TC, de acordo com a nossa perceção, tendo em conta o teor do acórdão de 10-02-2026, caso seja chamado a pronunciar-se sobre uma eventual inconstitucionalidade relativamente à interpretação do STA, poder vir a validar tal interpretação, segundo a qual, recorde-se, para ser aplicável a taxa reduzida do IVA, prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA (com a redação vigente até 06-10-2023), é necessário que a empreitada de reabilitação tenha como objeto um imóvel situado numa ARU relativamente à qual tenha sido aprovada, previamente ao início da empreitada, a respetiva ORU, ou seja, de modo mais sucinto, é necessário que esteja perante uma empreitada visando um imóvel situado numa “ARU com ORU”.

Pois bem, contrariamente ao nosso prognóstico, no passado dia 22-05 tivemos conhecimento, através de uma nota publicada no *website* da sociedade de advogados Garrigues, da existência de um acórdão do CAAD onde era veiculada uma interpretação absolutamente inovadora, baseada em jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE), na qual, segundo a referida publicação, se concluiu que era ilegal exigir uma ORU para efeito de aplicação da taxa reduzida do IVA.

Ficámos, naturalmente, bastante intrigados, tentámos aprofundar o assunto no próprio dia em que tivemos conhecimento da novidade, mas a verdade é que o acórdão do CAAD em causa apenas veio a ser publicado já no corrente mês de junho, tendo chegado ao nosso conhecimento apenas no dia 03-06, assunto ao qual dedicaremos o ponto 2 da presente *newsletter*.

No mesmo dia (03-06), tivemos conhecimento de algo ainda mais desconcertante, mais concretamente de uma iniciativa parlamentar (oriunda da bancada parlamentar do PSD) através da qual se intenta a aprovação, pela AR, de uma norma interpretativa segundo a qual basta que exista uma ORU para que seja aplicável a taxa reduzida do IVA (prevista na verba 2.23, na redação que vigorou até 06-10-2023), sem necessidade, portanto, da aprovação de ORU, tema sobre o qual versa o ponto 3.

Apenas uma nota final para manifestar a nossa total concordância em relação a esta iniciativa

legislativa, uma vez que a interpretação da AT, posteriormente sufragada pelo Pleno do STA, sempre nos pareceu desadequada e, além do mais, totalmente extemporânea.

Recorde-se, a este propósito, que a redação da verba 2.23 da Lista I do Código do IVA (na redação vigente até 06-10-2023) vigorou desde 2008 e que só em junho de 2022, 14 anos volvidos, aquando da publicação da Informação Vinculativa proferida no proc.º n.º 22521, é que os contribuintes terão ficado a saber (os poucos que se aperceberam desta publicação, tendo em conta que a mesma não tem carácter genérico) que a AT passou a defender a exigência de um novo requisito, isto é, que passou a ser necessária a aprovação de uma ORU, sendo que até aí nunca antes havia sido veiculada tal interpretação ⁽⁵⁾, apesar de existirem variadíssimas Informações Vinculativas que se debruçaram sobre o tema.

Tal entendimento, surpreendente e totalmente inovador (ao tempo), apenas veio a ser reafirmado novamente pela AT numa outra Informação Vinculativa, proferida no proc.º 23150, publicada em setembro de 2023, mais de 1 ano depois da publicação da anterior, e, mais tarde, com a publicação, em finais de dezembro de 2023, de mais 3 Informações Vinculativas (e daí em diante em sucessivas Informações Vinculativas).

Daí que, do ponto de vista dos contribuintes, e até das Câmaras Municipais (chamadas a emitir as certidões exigidas pela AT), fosse impossível prever que tal condição viria, muito tempo depois da entrada em vigor da Lei, a ser considerada determinante pela AT.

Sejamos claros: Se a aprovação da ORU era requisito de aplicação da taxa reduzida do IVA às empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis localizados em ARU e se tal requisito se retirava da redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, por que razão levou a AT tanto tempo a descobri-lo?

⁽⁵⁾ A própria Informação Vinculativa em apreço nem sequer é totalmente esclarecedora quanto à exigência da ORU, na medida em que aí se refere a título conclusivo que: *“IV – CONCLUSÃO 38. Assim, em conformidade com o que atrás está exposto, caso a Câmara Municipal de (...) esteja em condições de certificar e certifique que, nos termos do citado diploma legal, o projeto em referência: a. se integra numa área de reabilitação urbana; e b. consubstancia uma operação de reabilitação urbana, ser-lhe-á, verificados que sejam os restantes condicionalismos (nomeadamente tratar-se de empreitada), aplicável a taxa reduzida do imposto, a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.”.*

1. ACÓRDÃO CAAD – PROC.º N.º 23/2026-T, 19-05-2026

- ✓ Tema: IVA-Taxa Reduzida - Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA - Empreitada de reabilitação urbana; ARU e ORU.
- ✓ Composição do coletivo: Guilherme W. d'Oliveira Martins (designado pelo Conselho Deontológico do CAAD), Clotilde Celorico Palma (designada pelas Requerentes) e Fernando Marques Simões (designado pela Requerida/AT, com voto de vencido).
- ✓ Valor do processo: 1.446.386,73 EUR.
- ✓ Sentido da decisão: Procedência (determina a anulação da liquidação adicional de IVA e respetivos juros compensatórios, condena a AT ao pagamento de juros indemnizatórios e anula a decisão de indeferimento tácito no âmbito do procedimento de reclamação graciosa).

Sumário

“1 – Por obediência ao princípio de prevalência da substância sobre a forma acolhido em clara e profusa jurisprudência do Tribunal de Justiça da UE ⁽⁶⁾ sobre IVA e consagrado, nomeadamente, como cânone de interpretação e aplicação das

⁽⁶⁾ Quanto à referência a jurisprudência do TJUE, a mesma havia sido invocada pelas Requerentes no respetivo pedido de pronúncia arbitral no seguinte contexto (de acordo com o resumo da fundamentação do pedido que consta no acórdão): “- *Está ciente do entendimento da AT e do Acórdão de uniformização de jurisprudência do STA de 26/3/2025 proferido no processo número n.º 12/24.9BALSB, de acordo com o qual para que a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA seja aplicável é necessário que a operação consubstancie: uma empreitada; realizada em imóveis localizados em ARU, no âmbito de ORU previamente aprovada. - Todavia, neste caso estamos perante uma ORU simples que substancialmente nada acrescenta à ARU. - Basta atentar na jurisprudência do TJUE, em matéria de compatibilidade com os princípios de IVA de imposições legais não neutrais e potencialmente distorcivas da concorrência, com especial destaque para os casos Pro Med Logistik e Pongratz (C-454/12 e C-455/12, de 27-02-2014), Valentina Heights (C-733/22, de 08-02-2024) e Gabarel (C-555/15, de 14-05-2016), para não restar qualquer dúvida de que requerer a aprovação prévia de uma ORU, como requisito adicional à localização da empreitada numa ARU, para reconhecer o direito à taxa reduzida, viola os princípios da neutralidade fiscal, da igualdade e da proporcionalidade e da Diretiva que o rege e é, por isso, ilegal à face do direito europeu ainda que conforme com a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA. - Maxime, em obediência ao princípio de prevalência da substância sobre a forma acolhido em clara e profusa jurisprudência do Tribunal de Justiça da UE sobre IVA, bem como entre nós como princípio de interpretação e aplicação das normas tributárias, impõe-se que no caso concreto se dê primazia à verdade material e à substância económica dos factos. - Assim sendo, uma vez que na situação controvertida a ORU posteriormente aprovada, no seu quadro estratégico, nada parece alterar de substancial em matéria de estratégia de reabilitação e do quadro dos deveres dos particulares que requeiram licenças para efetuar obras de reabilitação ou qualquer tipo de novo licenciamento, nada aditando à ARU, deverá aplicar-se a taxa reduzida do IVA prevista na verba 2.33 da Lista I anexa ao CIVA. - Ainda assim, de acordo com a jurisprudência clara do TJUE, sempre resultaria violado o princípio da proporcionalidade, atenta a excessiva atuação da AT na situação concreta.”.*

normas tributárias, no artigo 11.º, n.º 3, da LGT, impõe-se que se dê primazia à verdade material e à substância económica dos factos.

II - Ao legislador é indiferente à forma como a empreitada é realizada desde que esteja localizada “em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”, que é o que acontece no presente caso.

III. Atenta a matéria de facto dada como provada – tratando-se a ORU simples de uma mera formalidade que substancialmente nada acrescenta à ARU, as empreitadas dos autos devem ser qualificadas como “empreitada de reabilitação urbana” para efeitos da aplicação da taxa reduzida do IVA, tratando-se, para efeitos do entendimento preconizado pela AT e acolhido no Acórdão de uniformização do STA datado de 26/3/2025 proferido no processo número n.º 12/24.9BALS.B, de áreas de reabilitação urbana para efeitos de aplicação da taxa reduzida do IVA à data dos factos, uma vez que a ORU posteriormente aprovada, no seu quadro estratégico, nada parece alterar de substancial em matéria de estratégia de reabilitação e do quadro dos deveres dos particulares que requeiram licenças para efetuar obras de reabilitação ou qualquer tipo de novo licenciamento, nada aditando à ARU.

IV – De facto, de acordo com a interpretação veiculada pela AT e pelo referido Acórdão de uniformização de jurisprudência do STA, o regime jurídico não impõe requisitos adicionais para além da ARU e ORU existentes, razão pela qual a discriminação operada pela AT exigindo a aprovação prévia de uma ORU ainda que esta se limite a reproduzir, no seu essencial, a ARU, traduz uma violação ao princípio da prevalência da substância sobre a forma, consubstanciando-se numa discriminação arbitrária e ilegal, não podendo a AT distinguir onde o próprio legislador entendeu não o fazer, sob pena de violar a coerência do sistema fiscal, bem assim como o princípio da legalidade fiscal previsto no artigo 103º, nº2 da CRP, e ainda os princípios da justiça, igualdade e proporcionalidade fiscal.”

2. PROJETO DE LEI N.º 642/XVII/1.ª, 02-06-2026

- ✓ Assunto: Procede à interpretação autêntica da Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

Exposição de Motivos

A possibilidade de aplicação de uma taxa reduzida de IVA de 6% à reabilitação urbana configura um importante incentivo à promoção da revitalização do tecido urbano e, bem assim, da disponibilização de imóveis no mercado, incluindo para habitação.

Até à aprovação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que alterou o Código do IVA, a verba 2.23 da Lista I estabelecia que aquela taxa reduzida se aplicava às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (ARU) (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

A possibilidade da aprovação pelo município da delimitação de uma ARU poder não ocorrer em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nessa área, foi introduzida em 2012, pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, ao contrário do que sucedia na redação original deste preceito, que impunha essa simultaneidade.

Esta evolução legislativa pretendeu agilizar a aplicação do regime. Embora a redação da Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA já não se encontre em vigor, a mesma continua a produzir efeitos jurídicos e a convocar divergências interpretativas quanto à aplicação da taxa reduzida de IVA apenas com base na existência de ARU, sem necessidade de ORU.

Assim, tendo em vista a salvaguarda da previsibilidade e segurança jurídica, a garantia da coerência das políticas públicas de incentivo à reabilitação urbana, e a proteção do interesse público em assegurar a continuidade das obras e projetos de reabilitação, torna-se necessário clarificar o âmbito de aplicação da norma em causa, de acordo com aquela que foi a sua ratio legis, por forma a garantir a

coerência entre a política fiscal de incentivo à reabilitação urbana e a interpretação e aplicação das normas que a concretizam.

Pelo que, através do presente projeto de lei, procede-se à interpretação autêntica da Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, na redação anterior à entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, no sentido de que a taxa reduzida de IVA aí prevista é aplicável às empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, independentemente de ter sido aprovada uma operação de reabilitação urbana.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do PSD, abaixo-assinados, apresentam o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede à interpretação autêntica da Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

Artigo 2.º

Interpretação autêntica

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, consideram-se empreitadas de reabilitação urbana todas aquelas que sejam realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, independentemente da aprovação de uma operação de reabilitação urbana.

Artigo 3.º

Produção de efeitos

A presente lei produz efeitos à data da entrada em vigor da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Palácio de São Bento, 2 de junho de 2026

As/Os Deputadas/os,

Hugo Soares, Hugo Carneiro, Miguel Guimarães, Regina Bastos, Pedro Alves, Isaura Morais, Alexandre Poço, António Rodrigues, Andreia Neto, Paulo Lopes Marcelo, Dulcineia Catarina Moura, Bruno Ventura, Fernando Queiroga, João Antunes dos Santos, Alberto Fonseca e Francisco Pimentel.

Notas finais:

Tendo presente que uma lei interpretativa se integra na lei interpretada, retroagindo os seus efeitos à data desta, conclui-se que, caso o presente Projeto de Lei seja aprovado pela Assembleia da República (AR) e, conseqüentemente, a respetiva Lei, daí resultante, entre em vigor, deixará de ser exigível a existência de ORU para efeito de aplicação da verba 2.23 nas situações abrangidas pela redação vigente até 06-10-2023 (sendo certo que, de acordo com a atual redação, tal circunstância também não constitui pressuposto de aplicação da taxa reduzida do IVA).

Sendo assim, será inevitável, obviamente, a sua aplicação pelos nossos tribunais, nomeadamente no que concerne a processos judiciais em curso, isto é, ainda não transitados em julgado.

Quanto a processos já transitados em julgado, afigura-se, salvo melhor opinião, nada haver a fazer, tendo em conta a regra geral segundo a qual as normas interpretativas não afetam casos transitados em julgado, de modo a garantir-se a intangibilidade do caso julgado, essencialmente por motivos de estabilidade e segurança jurídicas.

Com efeito, segundo o disposto no n.º 1 do art.º 13.º do Código Civil (com a epígrafe “Aplicação das leis no tempo. Leis interpretativas”): *“A lei interpretativa integra-se na lei interpretada, ficando salvos, porém, os efeitos já produzidos pelo cumprimento da obrigação, por sentença passada em julgado, por transacção, ainda que não homologada, ou por actos de análoga natureza.”*. (sublinhado nosso).

Uma outra inevitabilidade, que decorre da entrada em vigor da lei interpretativa, é a sua aplicação a processos de contencioso administrativo em curso (reclamações graciosas,

recursos hierárquicos ou pedidos de revisão dos atos tributários), devendo os mesmos, necessariamente (tendo em conta a subordinação da AT ao princípio da legalidade), ser objeto de decisão de deferimento caso as liquidações contestadas tenham como fundamento a inexistência de ORU.

Acresce a sua aplicação em sede de ações inspetivas em curso, devendo a AT, nestes casos, forçosamente, abster-se de efetuar as correções, pelo menos aquelas têm como único fundamento este argumento (inexistência de ORU).

Quanto ao ponto de situação do processo legislativo no dia hoje, sabemos que o Projeto de Lei deu entrada na AR a 02-06, foi admitido a 11-06 (ou seja, cumpre os requisitos formais de admissibilidade previstos na Constituição e no Regimento da Assembleia da República), tendo, no dia seguinte, 12-06, baixado à Comissão competente (Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública).

Finalmente, caso os leitores pretendam acompanhar a evolução deste processo legislativo, poderão fazê-lo através do seguinte *link*:

<https://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetailIniciativa.aspx?BID=3568>
[54](#)

Braga, 23 de junho de 2026

Luís Filipe Esteves