FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

Artigo/Verba: Art.2º - Incidência subjectiva.

Assunto: Regra de inversão do sujeito passivo de IVA nos serviços de construção civil-Taxas

Processo: 30822, com despacho de 2026-10-28, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - QUESTÃO COLOCADA

1. A Requerente solicita "emissão de Informação Vinculativa relativamente ao enquadramento em IVA das obras a realizar no âmbito do seguinte projeto:
- Licença de Obras de Alteração e Ampliação n.º xxx/2025 emitida pela Câmara de Lagoa;
- Alteração e ampliação de edifício anterior a 1951;
- Destino: Turismo em Espaço Rural (TER);
- Localização: (...), concelho de Lagoa".

2. Em concreto, a Requerente questiona:
"1. Se as empreitadas de construção civil relativas ao referido projeto se encontram abrangidas pelo mecanismo de inversão do sujeito passivo (autoliquidação de IVA), previsto na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA.
2. Qual a taxa de IVA aplicável às referidas empreitadas, nomeadamente se as mesmas podem beneficiar da taxa reduzida prevista na Lista I anexa ao Código do IVA, ou se devem ser sujeitas à taxa normal.
3. Se o facto de a operação respeitar à alteração e ampliação de um edifício anterior a 1951 destinado à exploração de Turismo em Espaço Rural influência o respetivo enquadramento em IVA.".

3. A Requerente juntou em anexo a Caderneta Predial Urbana de Prédio, com a seguinte Identificação:
"DISTRITO: 08 - FARO
CONCELHO: 06 - LAGOA (ALGARVE)
FREGUESIA: (...)
ARTIGO MATRICIAL: (...)".

4. Quanto à "Localização do Prédio", é no "(...)", "Lugar: (...)", "Código Postal: (...)".

5. A Requerente consta como titular do imóvel, com propriedade plena do mesmo.

II - ELEMENTOS FACTUAIS

6. A Requerente exerce as atividades correspondentes aos Códigos de Atividade Económica (CAE): 68310 - "ATIVIDADES DE SERVIÇOS DE INTERMEDIAÇÃO DE ATIVIDADES IMO..." (Principal); 55207 - "OUTROS LOCAIS DE ALOJAMENTO DE CURTA DURAÇÃO" (Secundário 1), e 56112 - "RESTAURANTES COM LUGARES AO BALCÃO" (Secundário 2).

7. Em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), a Requerente encontra-se enquadrada no regime normal trimestral, registada como praticando operações que

conferem o direito à dedução do IVA suportado nas suas aquisições, e operações que não conferem esse direito. Em concreto, trata-se de sujeito passivo misto com afetação real de todos bens.

III - ANÁLISE DA QUESTÃO

III.1. - Sobre a regra de inversão do sujeito passivo, prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA

8. Estabelece a alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA (CIVA), serem sujeitos passivos do imposto "(...) as pessoas singulares ou coletivas que, de um modo independente e com carácter de habitualidade, exerçam atividades de produção, comércio ou prestação de serviços (...)".

9. De harmonia com a redação atual da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA [cf. artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio], são sujeitos passivos de imposto:
"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 confiram 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 confiram 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".

10. Face ao atual período transitório, importa referir que, nos termos da anterior redação da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, são considerados sujeitos passivos de imposto:
"As pessoas singulares ou coletivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicilio em território nacional e que pratiquem operações que confiram 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."

11. Para efeitos da determinação da versão a considerar, cumpre ter presente os n.ºs 4 e 7 do artigo 18.º ("Produção de efeitos") do DL n.º 97/2026, de 20 de maio, a saber:
"4 - As alterações ao Código do IVA, introduzidas pelo artigo 4.º, (...) produzem efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do presente decreto-lei, sem prejuízo do disposto nos números seguintes."
"7 - Sem prejuízo do disposto no n.º 4, a alteração à alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA, introduzida pelo artigo 4.º, (...), aplicam-se desde 1 de janeiro de 2026, havendo opção conjunta do prestador e do adquirente.".

III.2. - Sobre o Oficio - circulado n.º 25117, de 2026/06/24, da DSIVA

12. Sobre a regra de inversão do sujeito passivo nos serviços de construção civil, importa ter presente as instruções do Oficio - circulado n.º 25117, de 2026/06/24, da Direção de Serviços do IVA (DSIVA), disponível para consulta no portal das finanças.

13. Assim, nos termos do n.º 10 do Oficio - circulado n.º 25117/2026:
"Para efeitos da aplicação da regra de inversão do sujeito passivo, são qualificados como serviços de construção civil aqueles que são prestados no âmbito da atividade da construção, tal como definida na Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, por entidades legalmente habilitadas.".

14. Sendo que, nos termos da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, "entende-se por entidades legalmente habilitadas para desenvolver a atividade da construção, apenas as pessoas singulares ou coletivas titulares de alvará ou certificado de empreiteiro, de obras públicas ou de obras particulares, emitidos nos termos legais" (cf. n.º 12 do OC 25117).

15. Conforme n.º 13 do OC 25117/2026:
"A consulta das entidades habilitadas para o exercício da atividade da construção pode ser efetuada no portal do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (IMPIC, IP), enquanto entidade reguladora competente para a emissão de alvará ou certificado de empreiteiro de obras públicas e de obras particulares.".

16. E é também esclarecido que: "Os sujeitos passivos que não sejam detentores de alvará ou certificado de empreiteiro ainda que realizem serviços próprios do setor da construção, não aplicam a regra da inversão do sujeito passivo." (cf. n.º 21 e Exemplo 8 do OC 25117).

17. Relativamente ao período transitório atualmente em curso, cumpre considerar o capítulo "VIII. APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO".

18. Assim, as alterações introduzidas à alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA produzem efeitos a partir de 2026/07/01, pese embora possa ser desde 2026/01/01, havendo opção conjunta do prestador e do adquirente (cf. n.ºs 49 e 50 do OC 25117).

19. Quanto às instruções do OC25117/2026, aplicam-se às situações em que, nos termos dos artigos 7.º e 8.º do CIVA, a exigibilidade do imposto ocorra a partir de 2026/07/01.

III.3. - Sobre a Lei n.º 41/2015, de 3 de junho

20. A já referida Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, estabelece o regime jurídico aplicável ao exercício da atividade da construção.

21. Importa então considerar alguns aspetos da Lei n.º 41/2015, relativamente ao que aí se considera serviços de construção civil, e bem assim acerca do respetivo Anexo I, onde consta a "Descrição das categorias e subcategorias de obras e trabalhos e respetivas qualificações profissionais mínimas exigidas para a execução de empreitadas de obras públicas", a que se refere o seu n.º 2 do artigo 6.º.

22. Assim, nos termos do artigo 3.º da Lei n.º 41/2015, "para efeitos da presente lei, entende-se por":
"«Atividade da construção» a atividade que tem por objeto a realização de obras, englobando todo o conjunto de atos que sejam necessários à sua concretização";
"«Obra» a atividade e o resultado de trabalhos de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reabilitação, reparação, restauro, conservação e demolição de bens imóveis";
"«Categorias» os diversos tipos de obra e trabalhos especializados compreendidos nas habilitações dos empreiteiros de obras públicas";
"«Subcategorias» as obras ou trabalhos especializados em que se dividem as categorias, compreendidos nas habilitações dos empreiteiros de obras públicas".

23. Acerca do Anexo I da Lei n.º 41/2015, e tendo por base o caso em apreço, importa relevar que, naquele, consta a categoria "1.ª - Edifícios e património construído", que por sua vez abarca várias subcategorias, onde se incluem: "1.ª - Estruturas e elementos de betão", "4.ª Alvenarias, rebocos e assentamento de cantarias" e "5.ª Estuques, pinturas e outros revestimentos".

III.4. - Sobre as questões concretas

24. Relembrando, a Requerente questiona: (i) acerca da aplicação da regra de inversão do sujeito passivo às "empreitadas de construção civil relativas ao referido projeto", e sobre (ii) "a taxa de IVA aplicável às referidas empreitadas".

25. Começando pela 1.ª questão, as "empreitadas de construção civil" que a Requerente irá adquirir consideram-se serviços de construção civil, desde que sejam passiveis de enquadramento nos conceitos referidos do artigo 3.º da Lei n.º 41/2015, e bem assim em alguma das subcategorias do Anexo I desta disposição legal.

26. Por outro lado, é necessário verificar no portal do IMPIC I.P., se os prestadores dos serviços das "empreitadas de construção civil" são "detentores de alvará ou certificado de empreiteiro" (cf. n.º 21 e Exemplo 8 do OC 25117).

27. Caso estas condições (dos dois parágrafos anteriores) se verifiquem em simultâneo, é aplicável a regra de inversão do sujeito passivo prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, relativamente às prestações de serviços de construção civil adquiridas pela Requerente, cuja exigibilidade de imposto (nos termos dos artigos 7.º e 8.º do CIVA), ocorra a partir de 2026/07/01 (inclusive).

28. Quanto às prestações de serviços de construção civil adquiridas pela Requerente, cuja exigibilidade de imposto ocorra até 2026/06/30 (inclusive), é também aplicável a regra de inversão do sujeito passivo nos mesmos termos, mas sem necessidade de os prestadores desses serviços serem "detentores de alvará ou certificado de empreiteiro".

29. Relativamente à 2.ª questão da Requerente, sobre a "taxa de IVA aplicável", atendendo ao destino do imóvel - "Turismo em Espaço Rural", aos serviços de construção civil em causa, é aplicável a taxa normal de imposto, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, por falta de enquadramento nas Listas I e II anexas ao CIVA.