AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do IVA - Lista I

Artigo/Verba: Verba 2.42.1 - Imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou imóveis que se destinem exclusivamente ao arrendamento habitacional, cujo preço de venda ou valor de renda mensal não exceda os limites a que se referem os n.os 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

Assunto: Verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA - Aquisição de serviços de empreitada de reabilitação de um edifício habitacional destinado a posterior venda das respetivas frações habitacionais para habitação própria permanente dos adquirentes

Processo: 30861, com despacho de 2026-09-23, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: Tendo por referência o pedido de informação vinculativa, solicitada ao abrigo do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), cumpre prestar a seguinte informação:

I - PEDIDO

1. A Requerente é uma sociedade comercial que exerce atividade de promoção imobiliária, designadamente aquisição, reabilitação e posterior venda de imóveis.
2. No âmbito da sua atividade, a sociedade pretende adquirir um prédio urbano e proceder à sua reabilitação integral, através de contrato de empreitada celebrado com entidade terceira.
3. Após a conclusão da empreitada e obtenção dos títulos urbanísticos necessários, a sociedade procederá à "venda individual das sete frações habitacionais".
4. A correta determinação da taxa aplicável assume relevância essencial para estruturação económica e financeira da operação, encontrando-se a Requerente em fase de preparação e adjudicação da respetiva empreitada.
5. A Requerente entende que a operação descrita no presente pedido reúne os pressupostos da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA, uma vez que a operação consiste na reabilitação integral de um edifício habitacional destinado à posterior comercialização das respetivas frações habitacionais, enquadrando-se no âmbito da atividade de promoção imobiliária desenvolvida pela própria.
6. Acrescenta que pretende estruturar toda a operação de forma a assegurar o integral cumprimento das condições previstas na legislação aplicável, designadamente:
(i) A aplicação da taxa reduzida apenas à empreitada abrangida pelo regime;
(ii) Cumprimento dos requisitos previstos no artigo 10.º do Decreto-lei n.º 97/2026, de 20 de maio;
(iii) Venda das frações exclusivamente a adquirentes que preencham os requisitos legalmente exigidos para aplicação do regime;
(iv) Inclusão, nos títulos aquisitivos, das menções legalmente exigidas relativamente à aplicação da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA;
(v) Obtenção e conservação da documentação técnica, urbanística, contratual e fiscal necessária à comprovação do correto enquadramento da operação.
7. A Requerente entende, ainda, que o cumprimento dos requisitos legalmente exigidos deverá ser aferido no momento da transmissão das frações habitacionais, através dos mecanismos documentais e contratuais previstos na lei, designadamente mediante a inclusão das declarações e menções legalmente exigidas nos respetivos títulos de transmissão.
8. Face ao exposto, e atendendo a que, numa operação de promoção imobiliária, os futuros adquirentes das frações apenas podem ser identificados após conclusão da

empreitada e no momento da respetiva comercialização, solicita esclarecimentos quanto às seguintes questões:
(a) Pode a taxa reduzida de IVA, prevista na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA, ser aplicada às empreitadas de reabilitação realizadas por uma sociedade promotora imobiliária, quando os futuros adquirentes das frações ainda não se encontrem identificados à data da realização da empreitada, desde que a venda das referidas frações venha posteriormente a ser efetuada exclusivamente a adquirentes que preencham todos os requisitos previstos no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, para efeitos de aplicação daquele regime?
(b) Quais os elementos documentais que deverão ser reunidos e conservados pelo dono da obra e pelo empreiteiro para comprovar o correto enquadramento da operação e a legitimidade da aplicação da taxa reduzida de IVA?

II - ENQUADRAMENTO JURÍDICO-TRIBUTÁRIO

a. Caracterização da Requerente

9. Verifica-se, por consulta ao Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes, que a Requerente se encontra enquadrada no regime normal, com periodicidade trimestral, desde 2024-09-01, pela atividade principal de "[a]tividades de consultadoria para os negócios e outra consultadoria para a gestão", CAE 070200, e pelas atividades secundárias de "compra e venda de bens imobiliários", CAE 068110, e "arrendamento e exploração de bens imobiliários próprios ou em locação", CAE 068200, indicando ser um sujeito passivo misto com afetação real de todos os bens.

b. Quadro legal aplicável

10. Nos termos da verba 2.42 aditada pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, passam a beneficiar da taxa reduzida a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA (CIVA): «2.42 - As empreitadas de construção ou reabilitação de:
2.42.1 Imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou imóveis que se destinem exclusivamente ao arrendamento habitacional, cujo preço de venda ou valor de renda mensal não exceda os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio. Os termos e as condições para a aplicação desta verba são estabelecidos em legislação especial. (...)»
11. A este respeito importa chamar à colação o Ofício Circulado n.º 25116, de 2026-06-23, divulgado pela Direção de Serviços do IVA (DSIVA), o qual vem esclarecer o âmbito de aplicação da taxa reduzida de IVA na construção e reabilitação de imóveis para habitação, nos termos da verba 2.42.1 da lista I, anexa ao CIVA.
12. Conforme esclarece a referida doutrina administrativa, no «Capítulo II - Condições de aplicação», podem beneficiar da aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem a venda para habitação própria e permanente do adquirente; ou exclusivamente, a arrendamento habitacional pelo adquirente da empreitada.
A aplicação da taxa reduzida fica sujeita à verificação das seguintes condições cumulativas:
"3.1 No caso de venda para habitação própria e permanente do adquirente:
i) O imóvel seja vendido para habitação própria e permanente do adquirente;
Esta condição considera-se cumprida quando o destino do imóvel - habitação própria e permanente - conste do título aquisitivo. Quando o imóvel não seja afeto ao destino declarado, no prazo de seis meses a contar da data da aquisição ou não seja destinado exclusivamente ao mesmo fim nos 12 meses posteriores à afetação, aplica-se um agravamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na esfera do adquirente, sem qualquer implicação na taxa de IVA aplicada.
ii) O valor da venda não exceda EUR 660.982, valor correspondente ao limite superior

do 2.º escalão previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º Código do IMT, na redação conferida pela
Lei n.º 73-A/2025, de 30 de dezembro (Orçamento do Estado para 2026);
iii) Na aquisição, se apliquem as taxas previstas nas alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT;
iv) A venda seja concretizada no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE;
v) Seja feita menção expressa, no título aquisitivo, à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da
lista I anexa ao Código do IVA".
13. A referida doutrina administrativa, refere, no seu ponto 3.5 que "[t]ratando-se de imóvel em propriedade horizontal, a verba só é aplicável à parte da empreitada proporcional à área bruta de construção do edifício ou das frações e à área excedente à de implantação (A), tal como definida nos termos do artigo 40.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), a afetar a habitação, correspondente às frações relativamente às quais se verifiquem as condições previstas naquela verba e nos números anteriores, consoante se destinem a venda ou arrendamento". Concluindo o ponto 3.6.que "[n]estes termos, se só parte do edifício se destina a habitação, aplica-se a taxa reduzida apenas à parte da empreitada correspondente à proporção dessa área".
14. Quando não se verifique ou deixe de se verificar qualquer das condições para aplicação da taxa reduzida, nos termos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA, esclarece o já citado Ofício Circulado n.º 25116, de 2026-06-23, que o sujeito passivo deve regularizar o imposto em falta, contando-se o prazo de 4 anos, nos termos do n.º 1 do artigo 94.º do CIVA, desde o termo do prazo legal para o cumprimento daquelas condições.
15. No caso da venda de imóveis efetuada no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização (nos termos do RJUE) e por valor que não exceda EUR 660.982, o IVA é regularizado na declaração periódica do período de imposto correspondente à data do título aquisitivo ou do período de imposto seguinte, sem prejuízo da aplicação de juros compensatórios, quando:
a. O imóvel não seja vendido para habitação própria e permanente do adquirente; ou
b. Não seja feita menção expressa, no título aquisitivo, à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA.
16. Nos restantes casos, a regularização do IVA é efetuada através da substituição da declaração periódica relativa ao período ou a cada um dos períodos em que ocorreu a exigibilidade do imposto, sem prejuízo dos juros e outras penalidades aplicáveis, designadamente, no caso da venda, sempre que o valor da venda exceder EUR 660.982 ou quando a outorga do título aquisitivo ocorra após o decurso do prazo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização (nos termos do RJUE).

c. Inversão do sujeito passivo - alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA

17. A alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, passou a estabelecer que são sujeitos passivos do IVA "(a)s 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".
18. Conforme esclarece o ponto 7 do Ofício Circulado n.º 25117, de 2026-06-24, da Direção de Serviços do IVA (DSIVA), "relativamente à segunda parte da alínea j), agora

aditada, a qual prevê a aplicação da inversão do sujeito passivo nas situações abrangidas pela verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA, é necessário, cumulativamente, que:
a) se esteja na presença de aquisição de serviços de construção civil;
b) o adquirente seja sujeito passivo de IVA, independentemente de praticar operações que conferem o direito à dedução e/ou operações que não conferem esse direito;
c) os serviços consistam em empreitadas de construção ou reabilitação previstas naquela verba".
19. Por seu turno, de acordo com o ponto 29, "[à]s empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados à venda para habitação própria e permanente ou arrendamento habitacional que reúnam os requisitos da verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA, aplica-se a regra de inversão do sujeito passivo nos termos da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA".
20. Em face da alteração legislativa introduzida pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, e para efeitos da aplicação da regra de inversão do sujeito passivo prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA no âmbito da verba 2.42, a atividade de construção civil limita-se estritamente às operações de construção ou de reabilitação de imóveis.
21. 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.
22. Por outro lado, a atividade da construção compreende a realização de obras, abrangendo o conjunto de atos, trabalhos e operações técnica e funcionalmente conexos com a execução, reconstrução, ampliação, alteração, reabilitação, reparação, conservação ou demolição de bens imóveis. Apenas os serviços que se integrem objetiva e funcionalmente nessa atividade podem relevar como serviços de construção civil para efeitos da regra de inversão do sujeito passivo, não sendo suficiente que os trabalhos apresentem, isoladamente considerados, afinidade material com operações típicas do setor da construção.
23. Por outro lado, nos termos da mesma Lei n.º 41/2015, de 03 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.
24. Deste modo, o sujeito passivo empreiteiro titular de alvará ou certificado deve emitir a respetiva fatura sem liquidação de imposto, com a menção "IVA - Autoliquidação", nos termos do n.º 13 do artigo 36.º do CIVA, competindo ao dono da obra, proceder à liquidação do IVA aplicando para o efeito a taxa reduzida ao valor da empreitada, ao abrigo da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA.
25. Note-se que, o não cumprimento da obrigação de faturação por parte do prestador não desonera o adquirente da obrigação de autoliquidação do IVA, nos termos e prazos previstos nos artigos 7.º e 8.º do CIVA.
26. Quando sejam efetuados adiantamentos no âmbito de um serviço de construção civil ao qual se aplica a regra de inversão do sujeito passivo, esta regra aplica-se igualmente ao valor do pagamento antecipado. A obrigação de autoliquidação do imposto devido, bem como o eventual exercício do direito à dedução, ocorre no momento do pagamento, devendo o IVA ser autoliquidado pelo adquirente na declaração periódica correspondente a esse período, sem prejuízo da obrigação de emissão de fatura relativa ao adiantamento pelo prestador do serviço.

III - CONCLUSÃO

27. Face ao quadro normativo supra exposto, e atendendo às questões concretamente colocadas, cumpre concluir o seguinte:
(a) Podem beneficiar da aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA, as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem a venda para

habitação própria e permanente do adquirente, quando cumulativamente:
i) O imóvel seja vendido para habitação própria e permanente do adquirente, considerando-se esta condição cumprida quando tal conste do título aquisitivo;
ii) O valor da venda não exceda EUR 660.982;
iii) Na aquisição, se apliquem as taxas previstas nas alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT;
iv) A venda seja concretizada no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE;
v) Seja feita menção expressa, no título aquisitivo, à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA.
Ora, no caso em apreço, está em causa a aquisição de uma empreitada de serviços de construção civil, mais concretamente, de reabilitação integral de prédio urbano, sendo este destinado, segundo a Requerente, após a obtenção dos títulos urbanísticos necessários, à venda individual das sete frações habitacionais que o constituem para habitação própria e permanente dos respetivos adquirentes.
Sendo a empreitada de construção civil realizada por entidade legalmente habilitada para exercer a atividade de construção, nos termos da Lei n.º 41/2015, de 03 de junho (detentora de alvará ou certificado de empreiteiro, de obras públicas ou de obras particulares), esta deve emitir a respetiva fatura sem liquidação de imposto, com a menção "IVA - Autoliquidação", nos termos do n.º 13 do artigo 36.º do CIVA, competindo ao dono da obra (no caso à Requerente), nos termos da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, proceder à liquidação do IVA, aplicando para o efeito a taxa reduzida ao valor da empreitada, ao abrigo da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA, devendo relevar a operação nos campos 1 e 2 do Quadro 06 e no campo 102 do quadro 06-A, da declaração periódica respetiva.
Por conseguinte, a taxa reduzida de IVA, prevista na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA, pode ser aplicada às empreitadas de reabilitação realizadas por uma sociedade promotora imobiliária, desde cumpridos os requisitos supra referidos no ponto 28, não sendo necessário que os futuros adquirentes das frações se encontrem identificados à data da realização da empreitada.
(b) No que concerne à Requerente, esta deve, naturalmente, conservar na sua posse o documento que titula a venda do imóvel para habitação própria e permanente do adquirente, devendo constar deste título aquisitivo a indicação de que o imóvel se destina a habitação própria e permanente do ou dos adquirentes e que foram aplicadas as taxas reduzidas de IMT a que se referem as alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 17.º do CIMT, bem como a referência expressa à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA e o valor da venda. Deve ainda conservar a documentação relativa ao início de utilização (nos termos do RJUE).