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 - Empreitada para a construção de um edifício de habitação multifamiliar

Processo: 31139, com despacho de 2026-10-30, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I - CARATERIZAÇÃO DO SUJEITO PASSIVO

1. O sujeito passivo é uma sociedade por quotas que exerce a atividade que tem por base o CAE Principal 068110 - "COMPRA E VENDA DE BENS IMOBILIÁRIOS" e o CAE Secundário 1: 068120- "DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS DE EDIFÍCIOS", o CAE Secundário 2: 041000 - "CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS" e o CAE Secundário 3: 046410 - "COMÉRCIO POR GROSSO DE TÊXTEIS".

2. Para efeitos de IVA, constituiu-se como um sujeito passivo misto com afetação real de todos os bens, enquadrado no regime normal mensal do IVA, desde 2026-01-01.

II - PEDIDO

3. A Requerente, sociedade que se dedica à atividade de construção de edifícios, vem solicitar esclarecimentos quanto à aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA, na redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

4. Para o efeito, refere que irá celebrar um contrato de empreitada para a construção de um edifício de habitação multifamiliar.

5. Informa que o projeto se destina integralmente à comercialização das respetivas frações autónomas para habitação própria e permanente dos adquirentes.

6. Refere, contudo, que o valor previsto para a venda das diferentes frações autónomas não é uniforme, encontrando-se algumas frações abaixo do limite de € 660.982,00 e outras acima desse valor.

7. Neste contexto, pretende saber se os trabalhos de empreitada relacionados com a construção do referido edifício podem beneficiar da aplicação da taxa reduzida de IVA de 6%, designadamente os trabalhos que lhe sejam faturados pelos respetivos empreiteiros ou subempreiteiros.

8. Questiona ainda se, sendo aplicável a taxa reduzida à construção, a Requerente poderá faturar aos adquirentes finais as operações relacionadas com a venda das frações com aplicação da mesma taxa.

9. Por fim, solicita esclarecimento quanto aos procedimentos de faturação e

autoliquidação do IVA a adotar na relação com os empreiteiros ou subempreiteiros por si contratados.

III - ENQUADRAMENTO LEGAL

10. O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, aditou a verba 2.42 à Lista I anexa ao Código do IVA, passando a beneficiar da taxa reduzida prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA determinadas empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis para habitação.

11. Em particular, a verba 2.42.1 abrange as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou que se destinem exclusivamente ao arrendamento habitacional, desde que observados os requisitos legalmente estabelecidos.

12. O Ofício-Circulado n.º 25116/2026, 23 de junho, veio clarificar os conceitos, condições e procedimentos necessários à aplicação da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA.

13. No caso de imóveis destinados a venda para habitação própria e permanente, a aplicação da taxa reduzida fica sujeita às seguintes condições:

a) O imóvel seja vendido para habitação própria e permanente do adquirente;
b) 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;
c) Na aquisição, sejam aplicáveis as taxas previstas nas alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT;
d) A venda ocorra no prazo máximo de 24 meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE; e
e) Seja feita a menção expressa no título aquisitivo, à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA.

14. No caso em que o imóvel seja adquirido em regime de compropriedade ou de comunhão, a verba só é aplicável quando, verificadas as demais condições, todos os adquirentes destinem o imóvel a habitação permanente.

15. Tratando-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 da 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.

16. Para determinar a quota-parte da empreitada abrangida pela taxa reduzida, deve ser aplicado o seguinte rácio:

Soma da área bruta de construção e da área excedente à de implantação das frações que cumprem as condições da verba 2.42.1 / Soma da área bruta de construção e da área excedente à de implantação de todas as frações.

17. No numerador são consideradas as áreas das frações que cumprem todas as condições da verba 2.42.1 e, no denominador, as áreas correspondentes à totalidade das frações que integram a propriedade horizontal.

18. Deste modo, o facto de algumas frações do edifício apresentarem um preço de venda superior a € 660.982,00 não determina a exclusão da totalidade da empreitada no âmbito da verba 2.42.1.

19. A taxa reduzida é aplicável à parte da empreitada correspondente às frações que reúnam os pressupostos legais, sendo aplicável a taxa normal à parte correspondente às frações que não reúnam esses pressupostos.

20. O Ofício-Circulado n.º 25116/2026 apresenta, a este propósito, um exemplo de um edifício constituído por várias unidades, em que apenas uma parte da área corresponde a uma fração elegível. Nesse caso, a taxa reduzida é aplicada apenas à quota-parte da empreitada correspondente à área elegível, sendo a restante parte tributada à taxa normal.

21. Assim, no caso apresentado pela Requerente, a determinação da parcela da empreitada sujeita à taxa reduzida não deve ser efetuada exclusivamente com base na existência de frações cujo preço de venda seja inferior ou superior ao limite de € 660.982,00, devendo ser aplicado o critério de proporcionalidade estabelecido no Ofício-Circulado n.º 25116/2026.

22. Importa ainda atender à possibilidade de, no momento da contratação e execução da empreitada, ainda não estar concretizada a venda das frações.

23. O Ofício-Circulado n.º 25116/2026 admite a aplicação da taxa reduzida quando se encontrem reunidos os requisitos previstos na verba 2.42.1, sem prejuízo da posterior verificação das condições relativas à venda e ao destino do imóvel.

24. Caso não se verifique alguma das condições legalmente exigidas para a aplicação da taxa reduzida prevista na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA, haverá lugar à correspondente regularização do imposto, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos no Ofício-Circulado n.º 25116/2026, de 23 de junho, os quais variam consoante a natureza da condição incumprida.

25. A aplicação da verba 2.42.1 deve ser conjugada com a regra de inversão do sujeito passivo prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, cuja redação foi alterada pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

26. O Ofício-Circulado n.º 25117/2026, de 24 de junho, veio clarificar o âmbito da regra de inversão do sujeito passivo nas operações relativas a serviços de construção civil, incluindo as especificidades aplicáveis às operações abrangidas pela verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA.

27. Assim, por força da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código o IVA, é aplicável a inversão do sujeito passivo quando sejam prestados serviços de construção civil a sujeitos passivos que realizem, ainda que a título parcial, operações que conferem direito à dedução do imposto suportado - sujeitos passivos do regime normal ou misto e, ainda, quando sejam prestados serviços de construção civil relativamente aos quais o adquirente, sujeito passivo, pretenda aplicar a verba 2.42, independentemente do respetivo enquadramento - incluindo sujeitos passivos isentos.

28. Para efeitos da aplicação da regra de inversão, são considerados serviços de construção civil aqueles que sejam prestados no âmbito da atividade da construção, tal como definida na Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, por entidades legalmente habilitadas.

29. 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, considerando-se como tal os que constem de qualquer das categorias ou subcategorias inscritas no Anexo 1 à Lei n.º 41/2015 de 3 de junho.

30. Apenas os serviços que se integrem objetiva e funcionalmente nessa atividade podem relevar como serviços de construção civil para efeitos da regra de inversão, não sendo suficiente que os trabalhos apresentem, isoladamente considerados, afinidade material com operações típicas do setor da construção.

31. Nos termos da Lei n.º 41/2015, consideram-se entidades legalmente habilitadas para desenvolver a atividade da construção as pessoas singulares ou coletivas titulares de alvará ou certificado de empreiteiro de obras públicas ou de obras particulares, emitidos nos termos legais.

32. A consulta das entidades habilitadas para o exercício da atividade de construção pode ser efetuada no portal do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (IMPIC, I.P.), enquanto entidade reguladora competente para a emissão dos respetivos alvarás e certificados.

33. O Ofício-Circulado n.º 25117/2026 esclarece ainda que os sujeitos passivos que não sejam titulares de alvará ou certificado de empreiteiro, ainda que realizem serviços próprios do setor da construção, não aplicam a regra de inversão do sujeito passivo, devendo, nessas situações, proceder à liquidação do IVA nos termos gerais.

34. Assim, sendo o adquirente sujeito passivo misto (que pratica simultaneamente operações que conferem e operações que não conferem direito à dedução) é sempre aplicável a inversão do sujeito passivo nas aquisições de serviços de construção civil como acima definidos, independentemente de aos mesmos ser ou não aplicável a taxa reduzida ou a verba 2.42.1.

35. Nessa situação, o empreiteiro deve emitir a respetiva fatura sem liquidação do imposto, com a menção "IVA - Autoliquidação", competindo à Requerente proceder à liquidação do IVA à taxa correspondente à operação.

36. Importa esclarecer que a subempreitada é o contrato celebrado entre o empreiteiro e um terceiro (subempreiteiro), pelo qual este se obriga a executar parte da obra. A Requerente, na qualidade de dona da obra, não é parte nesse contrato, pelo que a sua faturação e o respetivo tratamento em sede de IVA se processam entre o empreiteiro e o subempreiteiro.

37. Sendo a empreitada apenas parcialmente abrangida pela verba 2.42.1, a Requerente deve proceder à autoliquidação do IVA à taxa de 6% na parte correspondente às frações elegíveis, apurada nos termos do rácio referido no ponto 16 desta informação, aplicando a taxa normal na autoliquidação relativa à parte restante.

38. Quanto à transmissão/venda das frações autónomas, esta constitui uma operação distinta da empreitada de construção, sujeita ao regime que lhe é próprio no CIVA, regra geral beneficiando da isenção prevista no n.º 30) do artigo 9.º do CIVA, não resultando da verba 2.42.1 a aplicação da taxa reduzida à respetiva transmissão.

IV - CONCLUSÃO

39. Face ao exposto, conclui-se que a empreitada de construção do edifício de habitação multifamiliar poderá beneficiar da aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA relativamente à parte da construção proporcional às frações autónomas que cumpram cumulativamente os requisitos previstos naquela verba.

40. O facto de algumas frações apresentarem um preço de venda superior a € 660.982,00 não determina a exclusão da totalidade da empreitada. A taxa reduzida deverá ser aplicada à quota-parte da empreitada correspondente às frações que reúnam os requisitos da verba, determinada de acordo com o critério de proporcionalidade previsto no Ofício-Circulado n.º 25116/2026, sendo a restante parte tributada à taxa normal.

41. Relativamente aos contratos de empreitada celebrados diretamente pela Requerente com entidades prestadoras de serviços legalmente habilitadas para desenvolver a atividade da construção aplica-se a regra da inversão do sujeito passivo prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA. O empreiteiro deve emitir a fatura sem liquidação de IVA, com a menção "IVA - Autoliquidação", competindo à Requerente proceder à autoliquidação do imposto, à taxa reduzida na parcela da empreitada abrangida pela verba 2.42.1 e à taxa normal na parcela restante.

42. Quanto às subempreitadas, a Requerente não é parte nesses contratos. A regra de inversão específica da verba 2.42 não lhes é aplicável, verificando-se eventualmente a inversão ao abrigo da primeira parte da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, desde que se encontrem preenchidos os respetivos pressupostos entre o empreiteiro e o subempreiteiro, não sendo aqui aplicável a taxa reduzida.

43. Para efeitos da aplicação da inversão do sujeito passivo, os serviços de construção devem constar de uma das categorias ou subcategorias do Anexo I à Lei n.º 41/2015, de 3 de junho e ser prestados por entidade legalmente habilitada nos termos da mesma norma, ou seja, por prestador titular de alvará ou certificado de empreitadas de obras públicas ou privadas, cuja existência pode ser consultada através do portal do IMPIC, I.P.

44. A posterior transmissão das frações autónomas pela Requerente constitui, em regra uma operação isenta nos termos do n.º 30) do artigo 9.º do CIVA, não decorrendo da verba 2.42.1 a aplicação da taxa reduzida à transmissão das mesmas.

45. A aplicação da taxa reduzida à empreitada fica sujeita à verificação do cumprimento de todas as condições previstas na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA. O incumprimento de qualquer uma dessas condições, determina a correspondente regularização do imposto, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos no Ofício-Circulado n.º 25116/2026, de 23 de junho.