

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:	Aplicação da taxa de IVA reduzida em empreitada de construção de Habitação Própria e Permanente na Ilha da Madeira.
Processo:	30499, com despacho de 2026-08-11, do Diretor Regional da AT-RAM, conforme despacho de concordância do Senhor Secretário Regional das Finanças
Conteúdo:	I.PEDIDO

O Sujeito Passivo, residente na Região Autónoma da Madeira, veio requerer informação vinculativa sobre a aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitada de construção de Habitação própria e permanente, decorrente do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, que aprova medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação.

A requerente, juntamente com o seu conjugue, estão a promover a construção da sua habitação própria e permanente, sita na Calheta, Madeira, ao abrigo da licença de obra n.º XX/25, emitida em XX/01/2025 e renovada para licença especial emitida a XX/02/2026, tendo a obra iniciado em fevereiro de 2025 e encontrando-se em curso.

A requerente pretende que as empreitadas futuras sejam faturadas com a taxa reduzida de IVA a 6% - 4% no caso da Região Autónoma da Madeira -, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

Neste sentido, coloca as seguintes questões:

"A construção de habitação própria e permanente, com licença de obra emitida e destinada a residência habitual do agregado familiar, enquadra-se no regime de taxa reduzida de IVA a 6% previsto no Decreto-Lei?

Em caso afirmativo, quais os requisitos formais que as faturas/empreiteiro devem cumprir?

E relativamente às faturas anteriores, mas dentro do período 23/09/2025 e 31/12/2029 faturadas com a taxa de IVA a 22%, há possibilidade de reembolso ou anulação das mesmas com nota de crédito e nova fatura?"

II.ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, foi aprovado no uso da autorização concedida pela Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março, aprovando medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação. Neste contexto, foram aprovadas alterações ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, ao Estatuto dos Benefícios Fiscais e ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

Para o caso em apreço, importa, em primeiro lugar, aferir em que termos e condições as faturas podem ser emitidas à taxa reduzida.

Para o efeito, releva o aditamento da verba 2.42 à lista I anexa ao Código do IVA,

introduzido pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, com a seguinte redação:

"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.

2.42.2 - Prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio."

Assim, nos termos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, verba que importa para o caso em apreço, o ofício-circulado n.º 25116, de 23-06-2026, da Direção de Serviços do IVA, veio clarificar em que situações e condições se aplica a taxa reduzida de IVA:

"A) 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) A venda para habitação própria e permanente do adquirente; ou
- b) Exclusivamente, a arrendamento habitacional pelo adquirente da empreitada.

B) A aplicação da taxa reduzida fica sujeita à verificação das seguintes condições cumulativas, no caso de venda para habitação própria e permanente do adquirente:

- i) O imóvel seja vendido para habitação própria e permanente do adquirente, condição que se considera cumprida quando o destino do imóvel - habitação própria e permanente - conste do título aquisitivo;
- 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."

Resulta claro que a verba 2.42.1 só é aplicável às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda de habitação própria e permanente do adquirente, não sendo aplicável nos casos em que se proceda à própria construção da habitação própria e permanente, concluindo-se, para o caso em apreço, que as faturas emitidas pelos prestadores de serviços que estão a executar a empreitada estão sujeitas à taxa normal de IVA.

Aqui chegados, importa, em segundo lugar, apurar se o caso em concreto permite beneficiar do regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente, a que se refere a alínea c) do n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, que consta do Anexo II a este diploma.

As condições para beneficiar deste regime encontram-se clarificadas no ofício circulado

n.º 25118, de 22-07-2026, da Direção de Serviços do IVA, divulgado no Portal das Finanças. Assim:

"A - Podem beneficiar da restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado, as pessoas singulares que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Não atuem, para este efeito, no âmbito de uma atividade empresarial ou profissional;
- b) Adquiram serviços de empreitada de construção de imóvel destinado à sua habitação própria e permanente, sendo esta comprovada através do respetivo domicílio fiscal;
- c) O valor patrimonial do imóvel inscrito na matriz ou o valor de aquisição do terreno, acrescido dos custos de construção, excluindo o valor do IVA, se superior àquele, não exceda o preço moderado definido na alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio (atualmente, EUR 660.982) (...);
- d) O imóvel ser afeto, no prazo de seis meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), a habitação própria e permanente, comprovada através do respetivo domicílio fiscal;
- e) Manter a afetação exclusiva a habitação própria e permanente por um período mínimo de 12 meses, salvo quando a inobservância deste período mínimo resulte das circunstâncias excecionais, previstas no n.º 26 do artigo 10.º do Código do IRS, nomeadamente as alterações da composição do respetivo agregado familiar por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou da união de facto, ou aumento do número de dependentes."

Por sua vez, e conforme prevê o n.º 5 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, o regime referido aplica-se às empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, e a exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026.

Clarifica-se no referido ofício-circulado que a iniciativa procedimental tem início nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, com a apresentação do respetivo pedido junto da câmara municipal competente, e as alterações, rejeições de elementos ou reemissão de títulos no âmbito de um mesmo processo urbanístico não determinam a alteração da data da iniciativa procedimental para efeitos de aplicação deste regime, considerando-se integradas no pedido original, e salvaguardando-se a data da submissão inicial para todos os efeitos legais.

Neste sentido, e atendendo que o pedido de licenciamento inicial se reporta a XX-01-2025, data anterior a aplicação do regime (iniciativa procedimental iniciadas entre 25-09-2025 e 31-12-2029), também por esta via a requerente não poderá beneficiar do Regime de restituição parcial do montante equivalente ao imposto sobre o valor acrescentado suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente.

III.CONCLUSÃO

A construção de uma habitação própria e permanente pelo próprio sujeito passivo, pessoa singular, não pode beneficiar da aplicação da taxa reduzida prevista na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA, pelo que as faturas emitidas pelos prestadores de serviços que estão a executar a empreitada estão sujeitas à taxa normal de IVA.

Atendendo que a data da licença de obra (inicial) foi emitida a XX-01-2025, data anterior à aplicação do regime previsto no Anexo II do Decreto-Lei n.º 97/2026, a requerente não

poderá beneficiar do Regime de restituição parcial do montante equivalente ao imposto sobre o valor acrescentado suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente.