

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
Artigo/Verba:	Art.81º - Volume de negócios dos sujeitos passivos que pratiquem operações isentas sem direito a dedução
Assunto:	Volume de negócios - artigo 81.º
Processo:	30804, com despacho de 2026-08-31, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação
Conteúdo:	Tendo por referência o pedido de informação com caráter vinculativo, nos termos do artigo 68.º da LGT, conjugado com o artigo 57.º do CPPT, submetido por "XXXXXXXXXXXX", NIF XXXXXXXXX, em 2026.06.13, cumpre prestar a seguinte:

INFORMAÇÃO

1. O Requerente está enquadrado, para efeitos de IVA, no regime especial de isenção do artigo 53.º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), desde 2023.01.01. Está, ainda, registado como prosseguindo, a título principal, a atividade de "CONTABILISTAS" - CIRS Principal 4013.
2. A título secundário, o Requerente regista desde 2026.05.21, os CAE secundários de "DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS DE EDIFÍCIOS" - 068120 e "COMPRA E VENDA DE BENS IMOBILIÁRIOS" - 068110.
3. O Requerente informa que é proprietário de três lotes de terreno afetos à sua atividade empresarial e que pretende promover a construção de três moradias unifamiliares, mediante celebração de contrato de empreitada com terceiro.
4. Após a conclusão das obras, irá vender uma das moradias com destino a habitação própria e permanente do adquirente destinando-se, as outras duas moradias, a arrendamento enquadrável no artigo 9.º, n.º 29) e, ainda, na previsão da verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA.
5. Solicita, deste modo, esclarecimento sobre se:
 - a) Devem os proveitos decorrentes da venda de moradia destinada a habitação própria e permanente do futuro adquirente e do arrendamento habitacional das restantes moradias ser excluídos do cômputo do «volume de negócios» nos termos do artigo 81.º do Código do IVA;
 - b) Mantendo-se o volume de negócios da atividade de contabilista abaixo do limite legal do artigo 53.º, pode o requerente permanecer enquadrado no regime especial de isenção, apesar do desenvolvimento simultâneo da atividade imobiliária acima;
 - c) Sendo adquirente de empreitadas abrangidas pela verba 2.42 da Lista I, se encontra abrangido pela regra de inversão do sujeito passivo prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA;
 - d) Em caso afirmativo, deverá o empreiteiro emitir as respetivas faturas sem liquidação de IVA, com menção à autoliquidação pelo adquirente;
 - e) Caso exista obrigação de autoliquidação, qual o procedimento declarativo a observar por um sujeito passivo enquadrado no regime especial de isenção previsto no artigo 53.º do Código do IVA;

f) A autoliquidação do IVA relativa às empreitadas em causa determina, por si só, a exclusão do regime especial de isenção previsto no artigo 53.º do Código do IVA.

Enquadramento em sede de IVA:

6. Em relação às questões colocadas pelo Requerente nas alíneas a) e b) do ponto 5 da presente informação, remete-se para o ponto 4 do Capítulo I do ofício circulado N.º 25094, de 05.12.2025 da Direção de Serviços do IVA (DSIVA) onde se determina que "(...) não concorrem para a determinação do volume de negócios (...) b. As operações constantes dos n.ºs 29) e 30) do artigo 9.º do Código do IVA, relativas à locação e à transmissão de bens imóveis, quando não tenha havido renúncia à isenção e sejam igualmente acessórias;".

7. Presentemente, no âmbito da sua atividade como contabilista, o Requerente pratica operações isentas, sem direito a dedução, por aplicação do artigo 53.º do CIVA. De futuro, pretende acrescentar outra atividade que consistirá na construção de três moradias unifamiliares, visando vender uma delas e arrendar as outras duas. Estas atividades beneficiam de isenção do imposto ao abrigo do artigo 9.º, n.ºs 30) e 29) do CIVA, respetivamente, sem direito a dedução.

8. O artigo 81.º do CIVA define que o volume de negócios dos sujeitos passivos que pratiquem operações isentas sem direito à dedução e operações tributadas calculam o seu volume de negócios para efeitos do disposto nos artigos 42.º e 53.º, tomando-se em conta apenas os resultados da atividade tributada.

9. Assim, para efeitos do limite de 15 000 € previsto no n.º 1 do artigo 53.º do Código do IVA, o Requerente apenas considera o relativo à sua atividade de contabilista.

10. Em relação à questão colocada pelo Requerente na alínea c) do ponto 5 da presente informação, Ofício-circulado n.º 25117, de 2026.06.24, da DSIVA (adiante, OC.25117), veio emitir instruções relativamente a esta matéria.

11. Assim, no seu Capítulo IV, sob o título "ESPECIFICIDADES DAS OPERAÇÕES ENQUADRADAS NA VERBA 2.42 DA LISTA I ANEXA AO CÓDIGO DO IVA" esclarece que se aplica a regra de inversão do sujeito passivo prevista na parte final da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA, às 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.

12. Por sua vez os pontos 30 a 33 do OC.25117, esclarece o conceito de empreitada para o efeito:

"30. Para efeitos de aplicação do mecanismo de inversão do sujeito passivo à verba 2.42, deve considerar-se o conceito de empreitada previsto no artigo 1207.º do Código Civil.

31. Em conformidade com esta norma, a empreitada define-se como o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação à outra a realizar uma obra, mediante um preço.

32. A qualificação como contrato de empreitada para efeitos da regra de inversão do sujeito passivo aplicável na verba 2.42, pressupõe que o contrato tenha por objeto a realização de uma "obra", entendida como a obtenção de um resultado material específico, executado segundo as condições convencionadas e mediante um preço global ou previamente estipulado.

33. Atendendo à literalidade da norma, o regime de inversão do sujeito passivo previsto no âmbito da verba 2.42 é aplicável exclusivamente aos contratos de empreitada, não

sendo extensível às subempreitadas, sem prejuízo de a estas ser aplicável a inversão do sujeito passivo prevista na primeira parte da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA."

13. Nos pontos 34 e 35, o OC.25117, define o conceito de construção civil para este efeito:

"34. 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 Código do IVA no âmbito da verba 2.42, a atividade de construção civil limita-se estritamente às operações de construção ou de reabilitação de imóveis.

35. Consequentemente, encontram-se excluídos do âmbito de aplicação desta regra os serviços que, embora integrando o conceito geral de atividade de construção da Lei n.º 41/2015, não se subsumam no conceito estrito de obra de construção ou de reabilitação do edificado."

14. O n.º 36, do referido OC.25117, estipula que há lugar à inversão prevista na parte final da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA, independentemente de o adquirente da empreitada ser (...) "c) Sujeito passivo isento nos termos do artigo 53.º do Código do IVA.", devendo o adquirente da empreitada, nas situações em que seja um sujeito passivo isento nos termos dos artigos 9.º ou 53.º, e em que seja aplicável a verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA, informar o respetivo prestador (ponto 37 do OC.25117).

15. Em resposta à questão colocada na alínea d) do ponto 5 desta informação, a faturação emitida pelo prestador (empreiteiro) nas situações atrás previstas, deve conter a menção "IVA - autoliquidação).

16. Quanto à questão colocada na alínea e), o adquirente de empreitadas no âmbito da verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA, que seja um sujeito passivo isento sem direito à dedução, do artigo 53.º do Código do IVA, deve proceder à entrega de declaração periódica, apenas nos períodos em que ocorram operações, até ao final do mês seguinte e proceder ao respetivo pagamento até ao final desse prazo.

17. Finalmente, respondendo à última questão da Requerente [alínea f)], a autoliquidação não implica a saída do regime especial de isenção do artigo 53.º do Código do IVA, no entanto, o Requerente, como sujeito passivo sem direito à dedução não pode deduzir imposto, pelo que deve proceder à entrega da sua totalidade nos cofres do Estado.