

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

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

Assunto: Aplicação da verba 2.42.1 da LISTA I anexa ao CIVA

Processo: 30817, com despacho de 2026-07-31, do Diretor de Serviços da DSIVA, por subdelegação

Conteúdo: I. PEDIDO

1. De acordo com o Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes (SGRC), a Requerente é um sujeito passivo de IVA, enquadrada no regime de isenção artigo n.º 9º do CIVA, desde 01-08-2025.

2. Encontra-se registada pela atividade principal de «Construção de edifícios residenciais e não residenciais» - CAE 41000, e pelas atividades secundárias de «Alojamento mobilado para turistas» - CAE 55201, «Alojamento em estabelecimentos de turismo no espaço rural, exceto hotéis rurais» - CAE 55202 e «Alojamento em estabelecimentos de turismo de habitação» - CAE 55203.

3. A Requerente indica que lhe foi concedida uma licença de construção emitida pela [...] em 12-09-2025, processo [...], para construção de 3 moradias T3 unifamiliares em banda e propriedade horizontal, em Pedroso, com prazo de conclusão da obra em 12-09-2027.

4. O cartaz da licença de obra da Câmara Municipal de [...], nos termos do artigo 12.º de Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual, torna público que deu entrada em 18-09-2023, um pedido de licenciamento para obras de edificação, cuja data de emissão da licença é 12-09-2025 e o prazo para conclusão da obra é 12-09-2027.

5. A Requerente celebrou contrato de empreitada com a empresa [...], em outubro de 2025, para a construção das 3 moradias, titular de Alvará de Empreiteiro de Obras Públicas n.º [...] - PUB no IMPIC, IP - Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, I.P..

6. De acordo com o Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes (SGRC), esta empresa encontra-se enquadrada, para efeitos de IVA, no Regime Normal Mensal, registada com a atividade principal «Fabricação de portas e janelas metálicas» - CAE 25120, e para as atividades secundárias «Construção de edifícios residenciais e não residenciais», CAE 41000 e «Montagem de trabalhos de carpintaria e de caixilharia» - CAE 43320,

7. Diz a Requerente que a obra está em desenvolvimento conforme o respetivo contrato e já foram emitidas e pagas 6 faturas com iva à taxa normal estando a 7.ª, referente aos trabalhos de maio, em processamento interno, mas também à taxa normal.

8. A requerente refere que o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, estabeleceu incentivos à habitação e, em relação ao IVA, reduziu para 6% nas empreitadas para habitação própria e permanente iniciadas entre 25-09-2025 e 31-12-2029, desde que o preço de venda seja inferior a € 660 982 e a venda seja efetuada até 24 meses da licença de utilização.

Por isso, veio solicitar o esclarecimento das seguintes dúvidas:

a) Quando se pode iniciar a autoliquidação do IVA à taxa de 6%?

b) Quando se pode pedir o reembolso dos 17% da diferença de iva relativamente às faturas já pagas?

c) Que documentos é preciso apresentar à AT para o efeito das questões anteriores?

II. ENQUADRAMENTO JURÍDICO-TRIBUTÁRIO FACE AO CIVA

9. O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, prevê um conjunto de medidas de incentivo à habitação e ao arrendamento ou subarrendamento habitacional, aditando a verba 2.42 à lista I anexa ao Código do IVA, a qual prevê a aplicação da taxa reduzida de IVA na construção e reabilitação de imóveis para habitação.

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:

«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.»

11. 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.

12. No caso de venda para habitação própria e permanente do adquirente, a aplicação da taxa reduzida fica sujeita à verificação das seguintes condições cumulativas:

i) O imóvel seja vendido para habitação própria e permanente do adquirente;

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);

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. No caso de arrendamento habitacional, a aplicação da taxa reduzida fica sujeita à verificação das seguintes condições cumulativas:

i) O arrendamento seja isento nos termos do artigo 9.º do Código do IVA;

ii) O valor da renda mensal não exceda EUR 2.300, (valor que corresponde a 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida prevista para 2026);

iii) Os contratos de arrendamento sejam comunicados nos termos do artigo 60.º do Código de Imposto do Selo;

iv) O primeiro contrato de arrendamento habitacional entre em vigor no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;

v) O imóvel seja objeto de contratos de arrendamento em vigor em, pelo menos, 36 meses seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE;

vi) Não seja convencionada a possibilidade de subarrendamento por montante superior a EUR 2.300.

14. Nos casos em que o contrato de arrendamento seja celebrado por uma pessoa coletiva (na qualidade de arrendatária), considera-se preenchido o requisito de exclusividade habitacional desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

a. O imóvel se destine, de forma expressa no contrato à habitação permanente de pessoas singulares devidamente identificadas (por exemplo, colaboradores ou gerentes), estando vedada qualquer exploração comercial, industrial ou de prestação de serviços no local;

b. A utilização efetiva do imóvel coincida exclusivamente com a finalidade habitacional descrita na alínea anterior.

15. 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.

16. 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 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

17. Nestes 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.

18. A verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA produz efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, mais especificamente a partir de 01 de julho, aplicando-se às empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas:

a. Cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029; e

b. Cuja exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026.

19. A iniciativa procedimental é essencial para a determinação da taxa aplicável. Corresponde ao primeiro ato formal praticado pelo interessado junto da entidade competente para o controlo urbanístico, a câmara municipal.

20. Para efeitos de aplicação deste regime, a iniciativa procedimental apresenta-se sob três modalidades distintas, em função do nível de controlo prévio da operação urbanística em causa:

a. Obras sujeitas a licenciamento, corresponde à data da apresentação do pedido de licenciamento junto da câmara municipal competente;

b. Obras sujeitas a comunicação prévia, corresponde à data da apresentação da comunicação prévia, desde que devidamente instruída;

c. Obras isentas de controlo prévio, corresponde à data:

i. Da apresentação do parecer prévio a que alude o n.º 2 do artigo 7.º do RJUE, sempre que a natureza da obra ou do promotor assim o exija;

ii. Da apresentação da informação sobre o início dos trabalhos junto da câmara municipal, nos restantes casos.

21. A data da iniciativa procedimental para a construção das 3 moradias nas condições indicadas pela Requerente é de 18-09-2023, encontrando-se, por conseguinte, fora do período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, relevante para efeitos de aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA.

22. Quanto ao âmbito de aplicação da regra de inversão do sujeito passivo nas operações relativas a serviços de construção civil, a Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, introduziu alterações à alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA.

23. A alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA, 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 confirmem 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 confirmem 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".

24. Nestas situações, a liquidação e entrega do imposto que se mostre devido pela prestação de serviços de construção civil cabe ao adquirente, ou seja, há lugar à inversão do sujeito passivo, sem prejuízo do direito à dedução, nos termos gerais do Código do IVA, designadamente do previsto nos seus artigos 19.º a 26.º.

25. Em relação à primeira parte da alínea j), para que haja inversão do sujeito passivo é necessário, cumulativamente, que:

- a. se esteja na presença de aquisição de serviços de construção civil; e
- b. o adquirente seja sujeito passivo do IVA com sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e aqui pratique operações que confirmem, total ou parcialmente, o direito à dedução do IVA.

26. Relativamente à segunda parte da alínea j), agora aditada, e que 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.

27. Importa perceber que 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 e que se entende por entidades legalmente habilitadas para desenvolver a atividade da construção, nos termos da mesma lei, apenas as pessoas singulares ou coletivas titulares de alvará ou certificado de empreiteiro, de obras públicas ou de obras particulares, emitidos nos termos legais.

28. Com efeito, 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.

29. 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.

30. Nas situações abrangidas pela verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA há lugar à inversão do sujeito passivo independentemente de o adquirente ser:

- a. Sujeito passivo que pratique, total ou parcialmente, operações que conferem o direito à dedução;
- b. Sujeito passivo que pratique exclusivamente operações que não conferem direito à dedução (abrangidas pelo artigo 9.º);
- c. Sujeito passivo isento nos termos do artigo 53.º do Código do IVA.

Nas situações em que o adquirente seja um sujeito passivo dos referidos nas alíneas b) ou c) do ponto anterior deve, nos casos em que seja aplicável a verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA, informar o respetivo prestador.

31. Assim, a autoliquidação do IVA, por parte da Requerente, enquanto sujeito passivo

de IVA enquadrado no regime de isenção artigo n.º 9º do Código do IVA, apenas teria aplicação ao abrigo da segunda parte da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA, na sua redação em vigor, caso fosse aplicável a verba 2.42.1 da Lista I anexa ao referido Código, o que, conforme anteriormente demonstrado, não se verifica, pois, a iniciativa procedimental não se encontra dentro do intervalo temporal previsto.

32. Relativamente à data de aplicação da lei, não obstante as alterações introduzidas à alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA apenas produzirem efeitos a 1 de julho de 2026, o n.º 7 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 97/2026 de 20 de maio, salvaguarda uma exceção. Mediante opção conjunta do prestador e do adquirente, a referida alteração pode aplicar com efeitos retroativos a 1 de janeiro de 2026.

33. Neste sentido, desde que reunidas as condições de aplicação da verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA, isto é, para serviços cujo imposto seja exigível entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2026, as partes podem optar, conjuntamente, pela regularização do imposto. Para isso, cabe ao prestador retificar as faturas emitidas de modo a aplicar a regra de inversão do sujeito passivo. Caso optem por esta via, tanto o prestador como o adquirente deverão efetuar as respetivas regularizações nas suas declarações.

34. Importa ainda referir que, o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, não prevê a obrigatoriedade de apresentação de qualquer documentação junto da Autoridade Tributária e Aduaneira destinada a comprovar o preenchimento dos pressupostos da sua aplicação. Em contrapartida, atribui a responsabilidade pela verificação desses pressupostos, consoante a natureza das condições em causa, ao adquirente e/ou ao prestador dos serviços.

III. CONCLUSÃO

35. Face ao exposto pode concluir-se que:

35.1. A verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA não é aplicável ao caso em apreço, dado que, a iniciativa procedimental ocorreu em data anterior ao período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, intervalo temporal, legalmente, previsto para a respetiva aplicação. Assim, não se encontram reunidos os pressupostos para a aplicação da autoliquidação do IVA à taxa de 6 % prevista na segunda parte da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA. Por conseguinte, a liquidação do IVA compete ao prestador de serviços à taxa normal de IVA, atualmente, fixada em 23%.

35.2. Nas situações em que o prestador tenha liquidado IVA sobre serviços cujo imposto seja exigível entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2026, e estando em causa a aplicação da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA (aplicação da taxa de 6% em vez de 23%), a regularização do imposto opera por opção conjunta entre o prestador e o adquirente, e nunca por via de reembolso como "sugere" a Requerente. Face ao exposto, a referida regularização não é aplicável ao presente caso, pelas razões detalhadas no ponto anterior.

35.3. Com efeito, a verificação dos pressupostos de aplicação da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA, bem como dos requisitos de aplicação do mecanismo de inversão do sujeito passivo, serão da responsabilidade dos intervenientes. O adquirente e o prestador dos serviços têm o dever de trocar as informações necessárias de forma a verificar o enquadramento fiscal.