

Ofício Circulado N.º: 25118

Data: 2026-07-22

Entrada Geral:

N.º Identificação Fiscal (NIF):

Sua Ref.ª:

Técnico:

Exmos. Senhores
Subdiretores-Gerais
Diretores de Serviços
Diretores de Finanças
Diretores de Alfândegas
Chefes de Equipas Multidisciplinares
Chefes dos Serviços de Finanças
Chefes das Delegações Aduaneiras
Coordenadores das Lojas do Cidadão

Assunto: IVA – REGIME DE RESTITUIÇÃO PARCIAL DO MONTANTE EQUIVALENTE AO IVA
SUPPORTADO POR PESSOAS SINGULARES EM EMPREITADAS DE CONSTRUÇÃO DE
IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE

No âmbito das medidas de incentivo à habitação e ao mercado de arrendamento ou subarrendamento habitacional promovidas pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, foi instituído o **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 aludido diploma.

Considerando a necessidade de clarificar o âmbito de aplicação do referido regime, procede-se à divulgação das presentes instruções.

I- Condições de aplicação do regime de restituição

1. 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**), observando-se o seguinte:
 - i. Sempre que o terreno seja adquirido a título gratuito, o valor de aquisição corresponde ao considerado para efeitos de liquidação de Imposto do Selo (ou o que serviria de base à liquidação deste, caso fosse devido);

- ii. Os custos de construção incluem o valor correspondente aos bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização;
 - iii. No caso de construção após demolição integral, considera-se como valor do terreno o respetivo valor de aquisição (incluindo o da ruína ou do edifício preexistente, se aplicável), acrescido da totalidade dos custos suportados com a operação de demolição;
 - iv. Ficam excluídos do cômputo dos custos de construção quaisquer impostos com a aquisição do terreno, designadamente o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e o Imposto do Selo (IS).
- 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
 - 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.

Exemplo 1

Considere-se um empresário em nome individual registado com a atividade de construção de edifícios. Em junho de 2026, este empresário planeia a edificação de uma moradia unifamiliar num terreno de que é proprietário, com o objetivo de integrar esse imóvel no ativo da sua atividade para posterior comercialização ou colocação no mercado de arrendamento.

Perante o enquadramento deste projeto, constata-se que a operação não reúne as condições legais cumulativas necessárias para que possa vir a ser requerida a restituição parcial do IVA ao abrigo do Decreto-Lei n.º 97/2026. Assim, uma vez que este empresário atua no âmbito da sua atividade profissional e destina a construção à sua esfera empresarial, a operação encontra-se excluída do âmbito de aplicação deste benefício.

Exemplo 2

Considere-se o caso de uma pessoa singular que planeia a autoconstrução de uma moradia unifamiliar destinada à sua habitação própria e permanente, a edificar num lote de terreno que lhe foi transmitido por doação parental. À data da doação, o valor que serviria de base à liquidação de Imposto do Selo, se aplicável, seria de EUR 100.000. No planeamento da construção, verificou-se que o custo total previsto para a empreitada de construção civil está fixado em EUR 450.000 (excluindo o IVA).

Após a conclusão da obra e a consequente inscrição da moradia na matriz, o valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel foi fixado em EUR 690.000.

Para efeitos de aplicação do limiar de exclusão, é necessário comparar o VPT final da moradia (EUR 690.000) com o somatório do terreno e custos de construção ($\text{EUR } 100.000 + \text{EUR } 450.000 = \text{EUR } 550.000$). Sendo o VPT superior, é este que serve de referência e, por se fixar acima do limite legal de EUR 660.982, a operação encontra-se excluída do âmbito de aplicação deste regime de restituições.

Exemplo 3

Considere-se o caso de uma pessoa singular que planeia a autoconstrução de uma moradia unifamiliar destinada à sua habitação própria e permanente, a edificar num lote onde anteriormente existia um edifício degradado. O imóvel preexistente foi adquirido pelo montante de EUR 60.000. Para viabilizar a nova obra, o proprietário suportou um custo total de EUR 15.000 com a operação de demolição integral da estrutura e respetiva remoção de entulhos. No planeamento da nova construção, o custo total previsto para a empreitada de construção civil ficou fixado em EUR 400.000 (excluindo o IVA).

Após a conclusão da obra e a consequente inscrição da moradia na matriz, o valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel foi fixado em EUR 420.000.

Para efeitos de aplicação do limiar de exclusão, considera-se que o valor de aquisição do terreno integra o respetivo valor de aquisição do imóvel a demolir (EUR 60.000) acrescido da totalidade dos custos suportados com a demolição (EUR 15.000), fixando-se em EUR 75.000.

Assim, para determinar se o regime é aplicável importa comparar o VPT final da moradia (EUR 420.000) com o somatório do valor do terreno calculado nos termos do parágrafo anterior e os custos de construção ($\text{EUR } 75.000 + \text{EUR } 400.000 = \text{EUR } 475.000$). Sendo o valor do terreno acrescido dos custos de construção superior ao VPT, é aquele que serve de referência. Uma vez que o valor de referência (EUR 475.000) se fixa abaixo do limite de EUR 660.982, a operação cumpre este critério, podendo estar abrangida pelo âmbito de aplicação deste regime de restituições.

2. Para efeitos de determinação dos custos de construção previstos na alínea c. do ponto anterior, e para além do valor correspondente aos bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização, relevam ainda todos os custos globalmente incorridos com a obra, nomeadamente:

- Os gastos resultantes de contratos de empreitada, qualquer que seja o regime de IVA aplicável ao empreiteiro ou a taxa de IVA a que foram sujeitos;
- Quaisquer outros gastos associados à construção que não se enquadrem em contratos de empreitada, tais como a aquisição isolada de materiais ou serviços que não sejam abrangidos em regime de empreitada.

II- Condições de elegibilidade

3. Para efeitos de cálculo da restituição, é elegível **o IVA suportado nos serviços de empreitada de construção de imóveis**, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a. Tenha sido aplicada a taxa normal de imposto;
 - b. O imposto conste em fatura(s) emitida(s) nos termos legais, devendo a mesma incluir obrigatoriamente o Número de Identificação Fiscal (NIF) do requerente e a referência expressa e inequívoca ao imóvel;
 - c. Os elementos das faturas tenham sido comunicados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 198/2012, de 24 de agosto.
4. A menção a empreitada não determina que sejam apenas elegíveis as construções que decorram de uma empreitada única, podendo a pessoa singular adquirir para a construção do imóvel, várias empreitadas a prestadores de serviços distintos, desde que todas elas cumpram as condições de elegibilidade.
5. Ficam excluídas deste regime de restituição, as empreitadas de reabilitação ou remodelação de imóveis, considerando-se como tal qualquer empreitada que incida sobre imóvel previamente edificado e que não seja objeto de demolição total.
6. Embora relevem para o cálculo do valor referido na alínea c. do ponto 1, encontram-se **excluídos** do direito à restituição:
 - a. A mera aquisição de materiais incorporados na construção do imóvel;
 - b. A aquisição de bens ou serviços que não se integrem nos serviços da empreitada de construção.

III- Procedimentos

7. O pedido é apresentado, exclusivamente por transmissão eletrónica de dados, à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) em aplicação específica para o efeito.
8. Depois de se autenticar com a respetiva senha de acesso no Portal das Finanças, deve colocar no campo de pesquisa a expressão “restituições”.



9. Selecionar “Restituições Outros Regimes IVA”

Resultados da Pesquisa

Resultados da pesquisa pelas palavras **restituições** disponíveis no Portal das Finanças.

Serviços Legislação Informação

Restrições e Restituições

Informação no âmbito de Restrições e **Restituições** - Exportação

[Aceder >](#)

Exportação > Restrições e Restituições

Restituições Outros Regimes IVA

Restituições Outros Regimes IVA

[Aceder >](#)

Restituições Outros Regimes IVA

10. Surge então a aplicação específica para requerer a restituição do montante equivalente ao IVA suportado.

Indique o que pretende efetuar (Ex: Entregar IRS)



MENU

Restituições Outros Regimes IVA ▾

Entregar pedido

Consultar pedido

Obter comprovativo

Confirmar pedidos

Downloads

Gerir entidades

Serviços Relacionados

Todos os Serviços

Links úteis

- [Questões frequentes](#)



Entregar

Entregue ou substitua aqui o seu pedido de Restituição de Outros Regimes IVA.

ENTREGAR PEDIDO



Consultar

Consulte aqui o seu pedido de Restituição de Outros Regimes IVA.

CONSULTAR PEDIDO

III.1- Prazo de restituição

11. O pedido de restituição deve ser apresentado **no prazo de 12 meses** após a emissão da **documentação relativa ao início de utilização**, nos termos do RJUE, dispondo o beneficiário do mesmo prazo para submeter qualquer pedido de correção por sua iniciativa.
12. Para efeitos do número anterior, considera-se que a emissão da documentação relativa ao início de utilização ocorre na data da entrega ao município da documentação exigida no n.º 1 do artigo 62.º-A

do RJUE, nomeadamente o termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou de fiscalização e, sendo caso disso, as telas finais.

13. Relativamente aos pedidos de restituição cuja emissão da documentação relativa ao início de utilização tenha ocorrido no **1.º semestre de 2026**, aplica-se excecionalmente o seguinte regime:
 - a. Os requerimentos podem ser submetidos apenas a partir de 1 de outubro de 2026;
 - b. O respetivo prazo de 12 meses para a apresentação ou correção do pedido conta-se a partir dessa mesma data (1 de outubro de 2026).
14. O pedido de restituição deve ser instruído com os seguintes elementos:
 - a. Identificação do imóvel;
 - b. Identificação de todos os comproprietários, com menção da respetiva quota-parte, se aplicável;
 - c. Contrato(s) de empreitada, implicando a obrigatoriedade do(s) mesmo(s) ser(em) redigido(s) a escrito;
 - d. Título de utilização, nos termos do RJUE;
 - e. Comprovativo do valor do terreno;
 - f. Faturas comprovativas da totalidade dos custos de construção, incluindo aqueles que não são elegíveis.
15. O pedido de restituição deve ainda incluir a data e tipo de iniciativa procedimental, anexando o respetivo comprovativo.
16. Sem prejuízo dos prazos de conservação legalmente estabelecidos para efeitos fiscais, os documentos de suporte ao pedido devem ser obrigatoriamente mantidos em arquivo pelo período mínimo de cinco anos.

III.2 - Montante da restituição

17. O montante a restituir corresponde à **diferença entre o montante do IVA** efetiva e comprovadamente suportado à taxa normal sobre as despesas elegíveis e aquele que resultaria da aplicação da taxa reduzida.

III.3 - Forma e prazo de restituição

18. As restituições são pagas pela AT, exclusivamente por transferência bancária para o IBAN associado ao Requerente, que conste na sua base de dados, **no prazo máximo de 150 dias** a contar da receção do pedido devidamente instruído.

III.4 Reposição

19. No **prazo de quatro anos** contados do termo do prazo legal para o cumprimento das condições de aplicação do regime, a AT pode proceder à correção do montante restituído mediante a emissão de liquidação adicional, caso se verifique a inobservância ou a cessação de qualquer uma das condições

que fundamentaram a concessão do benefício, havendo lugar à reposição dos valores indevidamente restituídos, acrescidos dos juros compensatórios que sejam devidos.

Exemplo 4

O particular A pretende construir uma moradia, destinada à sua habitação própria e permanente, em **fevereiro de 2026**, tendo cumprido as obrigações relativas à iniciativa procedimental nos termos do RJUE. Em **março de 2026**, contratou o sujeito passivo B, enquadrado, para efeitos de IVA, no regime normal com periodicidade mensal, pela atividade principal de “construção de edifícios residenciais e não residenciais”, para a realização da empreitada de construção da referida moradia.

O valor de aquisição do terreno foi de EUR 200.000, ascendendo os custos de construção da moradia a EUR 307.500 [250.000 + 57.500 (IVA a 23%)].

O particular A adquiriu tintas e material de revestimento no valor de EUR 12.300 [10.000 + 2.300 (IVA a 23%)], para que o sujeito passivo B os incorporasse na obra.

A documentação relativa ao início de utilização do imóvel emitida nos termos do RJUE, tem a data de **fevereiro de 2027**, e o mesmo foi afeto à habitação própria e permanente do particular A em **abril de 2027**.

Uma vez que, o valor de aquisição do terreno, acrescido dos custos de construção, totaliza EUR 460.000 [200.000 + 250.000 + 10.000] (inclui as despesas não elegíveis e exclui o valor do IVA), valor superior ao VPT que ascende a EUR 400.000, e o imóvel foi afeto à habitação própria e permanente no prazo legal exigido, o particular A tem direito à restituição do montante correspondente à diferença do IVA suportado nos serviços de empreitada de construção do imóvel, nos seguintes termos:

Cálculo da restituição**IVA suportado à taxa normal (23%)**

EUR 250.000 × 23% = EUR 57.500

IVA que resultaria da aplicação da taxa reduzida (6%)

EUR 250.000 × 6% = EUR 15.000

Montante equivalente ao valor do IVA a restituir

EUR 57.500 – EUR 15.000 = **EUR 42.500**

Note-se que o valor de EUR 2.300 de IVA relativo a materiais que o particular A adquiriu para que o sujeito passivo B os incorporasse nas referidas obras, embora relevem no cálculo dos custos de construção e verificação do cumprimento do limite do valor moderado, não é elegível para efeitos de restituição.

O particular A, constatando que tem direito à restituição do montante equivalente ao IVA suportado em excesso, apresenta o pedido de restituição parcial daquele montante, em **outubro de 2027**, por transmissão eletrónica de dados, à AT, a qual procede à restituição desse montante em **dezembro de 2027**.

Em **janeiro de 2028**, o particular A procedeu ao arrendamento do referido imóvel.

Assim, não cumprido o período mínimo de 12 meses de afetação exclusiva do imóvel como habitação própria permanente, deixam de estar reunidas as condições para aplicação do regime de restituição, pelo que a AT, efetua uma liquidação adicional correspondente ao valor de **EUR 42.500**.

IV-IMÓVEL EM REGIME DE COMPROPRIEDADE OU DE COMUNHÃO

20. No caso de imóvel em regime de compropriedade ou de comunhão, a restituição do montante equivalente ao valor do IVA só é aplicável quando, verificadas as demais condições, todos os adquirentes destinem o imóvel a habitação permanente.
21. No que respeita aos procedimentos do pedido de restituição, os sujeitos passivos casados ou em união de facto podem optar pela submissão de um pedido de restituição conjunto.
22. Caso seja exercida esta opção, é obrigatória a autenticação de ambos os Requerentes no Portal das Finanças, no momento da submissão do pedido, devendo ser anexados todos os elementos documentais legalmente exigidos e identificados todos os custos que relevem para o cálculo do limite do valor moderado, incluindo a seleção das faturas tituladas por cada um, diferenciando os elegíveis dos não elegíveis. O IBAN para efeitos da restituição corresponde àquele que consta na base de dados da AT.
23. Nas situações em que os casados ou unidos de facto não optem por este pedido conjunto, bem como nos demais casos de compropriedade, o pedido deve ser formulado individualmente por cada um dos comproprietários, cabendo-lhe identificar os restantes comproprietários do imóvel.
24. A AT emite um alerta automático dirigido aos restantes comproprietários para que estes acedam ao Portal das Finanças a fim de anexarem os elementos documentais que lhes digam respeito relativamente à construção - incluindo a seleção das faturas dos custos de construção emitidos em seu nome - e, caso assim o pretendam, efetuarem o correspondente pedido de restituição.
25. O pedido de restituição de imóvel em compropriedade considera-se instruído e validamente apresentado apenas após a junção e validação dos elementos por todos os comproprietários, iniciando-se a contagem do prazo para efeitos do pagamento a partir dessa data.

V- ENTRADA EM VIGOR

26. O regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente, aprovado em anexo (II) ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, aplica-se às prestações de serviços cujas operações urbanísticas reúnam cumulativamente os seguintes requisitos temporais:
 - a. A respetiva iniciativa procedimental tenha início entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029; e
 - b. A exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026.
27. Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, considera-se que a iniciativa procedimental

tem início:

- a. Nas **operações urbanísticas sujeitas a licenciamento**, com a apresentação do respetivo pedido junto da câmara municipal competente;
 - b. Nas **operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia**, com a submissão da respetiva comunicação, desde que a mesma se encontre devidamente instruída.
28. A alteração, rejeição 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.

Com os melhores cumprimentos.

O Subdiretor-Geral