

IVA na Habitação: Ofícios-Circulados reforçam a segurança jurídica na aplicação do Decreto-Lei n.º 97/2026



O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, habilitado pela Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março que autorizou o Governo a aprovar medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação, introduziu alterações de fundo ao regime do IVA aplicável ao setor imobiliário, com particular relevância para as operações de construção e reabilitação de imóveis destinados à habitação.

Entre as medidas mais significativas, destaca-se a introdução da verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA, que consagra a aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas de construção e reabilitação de determinados imóveis habitacionais e a novas regras relativas à inversão do sujeito passivo nos serviços de construção civil.

Contudo, em larga medida, a eficácia prática destas alterações dependia da emissão de orientações interpretativas claras por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT). Com a publicação do Ofício-Circulado n.º 25116/2026, de 23 de junho, e do Ofício-Circulado n.º 25117/2026, de 24 de junho, a AT veio clarificar um conjunto de questões de interpretação e aplicação que eram aguardadas com particular expectativa, e que terão impacto direto na estruturação, faturação e execução de projetos imobiliários.

Apresentamos de seguida uma análise dos aspetos que consideramos mais relevantes.

Taxa reduzida de IVA: clarificação do âmbito de aplicação

O Ofício-Circulado n.º 25116/2026, de 23 de junho, sistematiza os conceitos essenciais para efeitos de aplicação da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA, esclarecendo, entre outros aspetos:

- **O conceito de iniciativa procedimental**, definindo, consoante o caso se trate obra sujeita a licenciamento, a comunicação prévia ou, por outro lado, isenta de controlo prévio, que atos podem revelar essa iniciativa, elemento determinante para aferir a elegibilidade da operação para a taxa reduzida;
- **O momento a partir do qual se contam os prazos legalmente previstos** para venda ou arrendamento dos imóveis, mediante a identificação da data relevante de início da utilização do imóvel, consoante, igualmente, a operação urbanística envolva licenciamento, comunicação prévia ou, por outro lado, esteja dispensada de controlo prévio;
- **A determinação do valor de aquisição e da renda mensal**, fixando os limites em EUR 660.982 e EUR 2.300, respetivamente, com expressa referência a que estes valores devem ter em consideração os bens, equipamentos ou partes acessórias incorporados no imóvel;



- **O tratamento a conferir nos casos de compropriedade, comunhão e propriedade horizontal**, bem como os critérios para determinação da parte da empreitada elegível para a taxa reduzida quando apenas algumas frações cumpram os requisitos legalmente previstos.

Estas clarificações são relevantes para uniformizar critérios de aplicação do novo regime entre os operadores do setor e mitigar potenciais divergências interpretativas, que poderiam gerar litígios fiscais significativos.

Regime transitório e procedimentos de regularização

O Ofício-Circulado n.º 25116/2026 contém igualmente orientações de especial importância relativamente ao regime transitório aplicável às operações cuja exigibilidade do IVA ocorreu entre 1 de janeiro de 2026 e a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 97/2026, ou seja, 1 de julho de 2026.

A AT esclarece os procedimentos de regularização do imposto anteriormente liquidado, distinguindo as situações em função de o adquirente exercer, ou não, atividades que conferem direito à dedução do IVA. Esta distinção tem implicações práticas relevantes quanto ao modo e ao prazo em que a regularização deve ser efetuada.

Trata-se de um conjunto de orientações indispensável para operações já concluídas ou em curso, permitindo regularizar a aplicação da taxa reduzida sem necessidade de recorrer a soluções interpretativas casuísticas, reforçando a segurança jurídica e a previsibilidade fiscal para todos os intervenientes.

Condições de aplicação da taxa reduzida nas empreitadas para venda de habitação própria e permanente

No que respeita às empreitadas destinadas a imóveis para venda em regime de habitação própria e permanente, o Ofício-Circulado vem confirmar e densificar as condições de acesso à taxa reduzida, exigindo a verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- O imóvel destinar-se a habitação própria e permanente do adquirente, constando essa finalidade, expressamente, do título aquisitivo;
- O preço de venda não exceder o limite legalmente previsto (EUR 660.982);
- Aplicação, na transmissão, das taxas previstas nas alíneas a) ou b) do n.º1 do artigo 17.º do Código do IMT;
- A transmissão ocorrer no prazo máximo de 24 meses após a emissão da documentação relativa ao início da utilização do imóvel;
- O título aquisitivo mencionar expressamente a aplicação da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA.

Merece particular destaque a clarificação efetuada quanto às consequências da eventual não afetação do imóvel à habitação própria e permanente pelo adquirente. A AT confirma que tal circunstância não determina a perda do benefício da taxa reduzida aplicada à empreitada nem obriga à respetiva regularização de IVA pelo empreiteiro ou pelo promotor.



As consequências do incumprimento ficam circunscritas à esfera jurídico-tributária do adquirente, através do agravamento do IMT, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

Esta solução representa um avanço significativo em termos de segurança jurídica para promotores imobiliários e empreiteiros, eliminando o risco de imputação de responsabilidades fiscais por factos alheios ao seu controlo e afastando a necessidade de criar mecanismos contratuais de salvaguarda em caso de incumprimento pelo adquirente.

Condições de aplicação da taxa reduzida nas empreitadas para arrendamento habitacional

O Ofício-Circulado n.º 25116/2026 elenca igualmente os requisitos aplicáveis às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados ao arrendamento habitacional, clarificando, entre outros aspetos:

- O limite máximo da renda mensal, fixado em EUR 2.300;
- A obrigação de comunicação dos contratos de arrendamento à AT;
- Os prazos para celebração do primeiro contrato de arrendamento (24 meses após a data da emissão da documentação relativa ao início da utilização) e para manutenção do imóvel no mercado de arrendamento (36 meses, seguidos ou interpolados);
- O tratamento aplicável quando o arrendatário é uma pessoa coletiva: a AT admite a aplicação do benefício, desde que o imóvel seja exclusivamente destinado à habitação permanente de pessoas singulares identificadas

(designadamente gerentes ou colaboradores), ficando expressamente afastada a sua utilização para fins comerciais, industriais ou de prestação de serviços.

Estas orientações são especialmente relevantes para promotores e fundos de investimento imobiliário com estratégias orientadas para o mercado de arrendamento habitacional, clarificando as condições de elegibilidade e os deveres de monitorização e cumprimento continuado associados à manutenção do benefício fiscal.

Revisão integral das regras de inversão do sujeito passivo na construção civil

O Ofício-Circulado n.º 25117/2026, de 24 de junho, procede à revisão integral das instruções administrativas que vigoravam desde 2007 em matéria de inversão do sujeito passivo na aquisição de serviços de construção civil, atualizando e densificando o enquadramento aplicável.

Entre as principais novidades e clarificações, destacam-se:

- **A adoção de um conceito de serviços de construção civil alinhado com a Lei n.º 41/2015, de 3 de junho** (Regime Jurídico aplicável ao Exercício da Atividade da Construção), conferindo maior coerência sistemática ao regime;
- **A exigência de habilitação legal dos prestadores de serviços**, ficando a aplicação da inversão dependente de os serviços serem prestados por entidades titulares de alvará ou certificado emitido pelo IMPIC (Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção), i.e., os designados empreiteiros de obras públicas e de obras particulares;



- **A clarificação do âmbito das operações de instalação e montagem** que podem ser qualificadas como serviços de construção civil para efeitos do mecanismo de inversão do sujeito passivo, com especial referência a instalações de AVAC, painéis fotovoltaicos, elevadores, sistemas de telecomunicações, cozinhas por medida, portas, janelas e outros elementos similares, desde que incorporados no imóvel com carácter de permanência;
- **A exclusão expressa das operações que constituam meras transmissões de bens** acompanhadas de serviços acessórios de montagem, ainda que realizadas por entidade habilitada, como sucede com eletrodomésticos ou mobiliário não estrutural, afastando-as do âmbito da aplicação da regra de inversão do sujeito passivo.

Estas alterações exigem que os operadores económicos procedam a uma revisão criteriosa dos seus procedimentos de faturação e, em particular, da qualificação das operações realizadas, de modo a confirmar o seu correto enquadramento à luz das novas instruções administrativas. A faturação incorreta pode dar origem a liquidações adicionais, acrescidas de juros compensatórios, pelo que a análise caso a caso se afigura indispensável.

Extensão da autoliquidação às empreitadas abrangidas pela verba 2.42: um alargamento com impacto operacional relevante

Uma das alterações estruturais mais significativas introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 97/2026 consiste na extensão da regra da inversão do sujeito passivo às empreitadas abrangidas pela verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA.

Nos termos do novo regime, sempre que estejam em causa empreitadas de construção ou reabilitação elegíveis para aplicação da taxa reduzida, a autoliquidação do imposto passa a ser aplicável independentemente de o adquirente exercer ou não atividades que confiram direito à dedução. Esta solução é distinta da prática anterior, em que a inversão estava reservada a situações em que o adquirente era sujeito passivo de IVA com direito à dedução, e representa uma alteração substancial ao regime vigente.

As implicações práticas desta mudança são consideráveis: afeta diretamente a faturação das empreitadas, o cumprimento declarativo e a organização contabilística de promotores, empreiteiros e subempreiteiros, impondo uma revisão dos procedimentos internos e dos modelos contratuais em uso no setor.



Considerações Finais

Os Ofícios-Circulados agora publicados ultrapassam a mera consolidação administrativa das alterações legislativas introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio. Ao clarificarem conceitos fundamentais, requisitos de elegibilidade, procedimentos de regularização e o alcance das novas regras de autoliquidação, estas orientações da AT vêm contribuir de forma decisiva para uma maior segurança jurídica e previsibilidade fiscal nas operações de construção e reabilitação de imóveis para habitação.

Num contexto de crescente dinamismo do mercado imobiliário e de particular atenção política e regulatória ao setor da habitação, a correta compreensão e aplicação destes novos regimes será determinante para mitigar riscos fiscais, assegurar a adequada estruturação das operações e garantir o pleno aproveitamento dos benefícios previstos na lei.

A nossa equipa de Tax encontra-se disponível para apoiar os operadores do setor na análise do impacto destas alterações nas suas operações e, bem assim, na adoção das medidas de adequação que se mostrem necessárias.

Para mais informações, pode contactar:



Gonçalo Cid

Socio

goncalo.cid@pt.Andersen.com



Catarina Matos

Diretora

catarina.matos@pt.Andersen.com