

NOTE INFORMATIVE

24/08/2026

TVA de 6 % sur les travaux de
réhabilitation urbaine : la nouvelle loi
n° 48/2026 prévoit que l'emplacement
du bien dans l'ARU est suffisant

CE QUI A CHANGÉ

La Loi n° 48/2026, récemment publiée, du 17 août, a procédé à l'interprétation authentique du point 2.23 de la Liste I, annexée au Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée¹, à compter du 1^{er} janvier 2009.²

Ainsi, les contrats de réhabilitation urbaine réalisés sur des propriétés situées dans les Zones de Réhabilitation Urbaine³ bénéficieront d'un taux de TVA réduit de 6 %, indépendamment de l'approbation d'une Opération de Réhabilitation Urbaine.⁴

¹ "TVA".

² Produit ses effets à la date d'entrée en vigueur de la Loi n° 64-A/2008 du 31 décembre.

³ "Áreas de Reabilitação Urbana - ARU".

⁴ "Operação de Reabilitação Urbana - ORU".

CONTEXTE

Le point 2.23 de la Liste I, annexée au Code de la TVA⁵, prévoyait l'application du taux réduit de 6 % de TVA aux :

« travaux de réhabilitation de bâtiments et travaux de construction ou de réhabilitation d'équipements à usage collectif de nature publique, situés dans des zones de réhabilitation urbaine (zones critiques de récupération et de reconversion urbanistique, zones d'intervention des sociétés de réhabilitation urbaine et autres) délimitées conformément aux dispositions légales, ou réalisés dans le cadre d'opérations de requalification et de réhabilitation d'intérêt public national reconnu. »

Le 26 mars 2025, la Cour Suprême Administrative⁶ a établi, par Arrêt d'Uniformisation de Jurisprudence⁷, l'interprétation jusqu'alors défendue par l'Autorité Fiscale et Douanière⁸ : le taux réduit de TVA de 6 % applicable aux travaux de réhabilitation urbaine exigeait, cumulativement, les conditions suivantes (i) la localisation du bien immobilier en ARU et (ii) une ORU préalablement approuvée, sur le fondement du Régime Juridique de la Réhabilitation Urbaine⁹.

La nouvelle Loi n° 48/2026 contredit directement cette interprétation : la localisation en ARU suffit, sans nécessité d'ORU approuvée. La nouvelle loi vient ainsi contredire totalement ledit Arrêt, la première condition mentionnée suffisant à être remplie, c'est-à-dire la localisation en ARU.

CONCLUSION

La nouvelle loi n° 48/2026, en interprétant de manière authentique le point 2.23 et en contredisant l'interprétation établie par l'Arrêt d'Uniformisation de Jurisprudence de la Cour Suprême Administrative, rouvre la discussion sur la légalité des liquidations supplémentaires de TVA émises au motif de l'absence d'ORU approuvée.

Les contribuables qui ont supporté la TVA au taux normal (23 %) dans le cadre de travaux de réhabilitation urbaine pour cette seule raison disposent désormais d'un fondement légal pour réclamer le remboursement de l'impôt payé en excès, y compris dans les cas où une liquidation supplémentaire a déjà été notifiée par l'AT.

Cette clarification couvre les situations dans lesquelles la procédure urbanistique a été initiée avant octobre 2023, date à partir de laquelle le point 2.23 a fait l'objet d'une nouvelle rédaction.

⁵ En vigueur jusqu'à la modification apportée par le Paquet Plus de Logement (*Pacote Mais Habitação*), introduit par la Loi n° 56/2023 du 6 octobre.

⁶ "STA".

⁷ Dans le cadre de la procédure n° 012/24.9BALSB, disponible sur www.dgsi.pt.

⁸ Ci-après "AT".

⁹ Approuvé par le Décret-Loi n° 307/2009 du 23 octobre.

21/08/2026

La restitution de l'impôt est toutefois soumise aux délais légaux applicables à chaque voie procédurale (c'est-à-dire réclamation gracieuse, recours contentieux ou révision d'office), raison pour laquelle nous recommandons aux contribuables concernés d'évaluer leur situation concrète dans les plus brefs délais.

Maria Norton dos Reis

mnr@paresadvogados.com

Lourenço Gouveia Fernandes

lngf@paresadvogados.com