

NOTE INFORMATIVE

10/07/2026

Instructions sur le nouveau taux de TVA dans les contrats de construction et de réhabilitation de logements

CE QUI A CHANGÉ - UN NOUVEAU TAUX DE 6 % DANS LA CONSTRUCTION ET LA REHABILITATION

Suite à la publication du décret-loi n° 97/2026, du 20 mai, nous avons eu l'occasion d'analyser, dans notre précédente Note Informative, les principaux changements introduits en matière de TVA applicable aux contrats de construction et de réhabilitation de logements.

À ce sujet, l'Administration Fiscale a récemment publié deux nouvelles instructions administratives.

Dans ces instructions, il est expliqué comment l'Administration Fiscale interprète les nouvelles règles, répondant à certaines questions et fournissant des conseils pratiques aux contribuables.

DE L'APPLICATION DU TAUX DE TVA RÉDUIT - LETTRE CIRCULAIRE N° 25116, DU 23 JUIN 2026

Ces instructions clarifient plusieurs aspects pratiques liés à l'application de ce régime, à savoir les conditions à vérifier tout au long de l'opération, les situations dans lesquelles une régularisation fiscale peut être réalisée et la manière dont le taux réduit doit être appliqué dans les projets à usages différents.

Avec une importance particulière, nous soulignons le fait que l'Administration Fiscale clarifie que, si l'acquéreur n'affecte pas le bien immobilier à sa résidence principale, cela n'implique pas la régularisation de la TVA par l'assujetti, mais seulement l'application d'un taux d'IMT plus élevé dans la sphère de l'acquéreur (de 10% sur la valeur imposable).

Les instructions abordent également des matières qui ont suscité plusieurs doutes de la part des opérateurs du secteur, comme les situations de copropriété, les conditions applicables à la location d'habitation et le traitement fiscal des travaux qui n'impliquent qu'une partie d'un bâtiment, avec des exemples et des calculs de la quote-part à laquelle doit être appliqué le taux réduit.

INSTRUCTIONS SUR L'INVERSION DE L'ASSUJETTI EN VERTU DU NOUVEAU POINT 2.42.1 - CIRCULAIRE N° 25117, DU 24 JUIN 2026

Ces instructions portent sur un autre des changements introduits par le Décret-Loi n° 97/2026 susmentionné : l'extension du régime d'investissement des personnes imposables applicable aux services de construction civile, lorsque l'acquéreur est assujetti à la TVA, quel que soit le type d'activité exercée.

Coexistent ainsi deux règles distinctes dans l'autoliquidation des services de travaux :

- (i) pour les services de travaux généraux, l'autoliquidation par l'acquéreur des services (maître d'ouvrage) est obligatoire lorsque celui-ci réalise des opérations conférant, totalement ou partiellement, le droit à déduction de la TVA ;
- (ii) pour les services de travaux de construction et réhabilitation réalisés en vertu du poste 2.42 de la Liste I annexée au Code de la TVA, l'autoliquidation par l'acquéreur des services (maître d'ouvrage) est obligatoire lorsque celui-ci est un assujetti à la TVA, indépendamment du fait qu'il réalise ou non des opérations conférant le droit à déduction.

L'Administration Fiscale en profite également pour clarifier quelles opérations peuvent être considérées comme des services de construction civile aux fins de ce régime, en les distinguant des situations où seule la fourniture de biens ou d'équipements est en cause, auxquelles continuent de s'appliquer les règles générales de TVA.

Des clarifications sont également apportées quant à l'application de l'inversion du contribuable à différents types d'acquéreurs et quant aux obligations de facturation et de liquidation de l'impôt, avec la présentation

de divers exemples pratiques destinés à illustrer l'application de ces règles dans des opérations fréquentes dans le secteur de la construction.

CONCLUSION

Les nouvelles instructions maintenant publiées par l'Administration Fiscale complètent et clarifient le régime introduit par le Décret-Loi n° 97/2026 déjà analysé précédemment, contribuant à une application plus uniforme des nouvelles règles en matière de TVA.

Bien qu'elles n'introduisent pas de modifications législatives, ces clarifications revêtent une importance particulière pour les promoteurs immobiliers, entrepreneurs, investisseurs et autres opérateurs du secteur, permettant de comprendre de manière plus claire les critères que l'Administration Fiscale adopte dans l'application du taux réduit de TVA et du régime de l'inversion du redevable.

Compte tenu de l'impact pratique de ces matières, il est recommandé que les opérateurs du secteur révisent les procédures adoptées dans les travaux de construction et réhabilitation d'habitation, en s'assurant que les conditions légalement exigées sont réunies et que la documentation justificative reflète correctement le cadre fiscal de chaque opération.

Maria Norton dos Reis
mnr@paresadvogados.com