

NOTA INFORMATIVA

10/07/2026

Instruções sobre a nova taxa de IVA nas empreitadas de construção e reabilitação habitacional

O QUE MUDOU - NOVA TAXA DE 6% NA CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO

Na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, tivemos oportunidade de analisar, na nossa anterior [Nota Informativa](#), as principais alterações introduzidas em matéria de IVA aplicáveis às empreitadas de construção e de reabilitação habitacional.

Sobre esta matéria, a Autoridade Tributária publicou recentemente duas novas instruções administrativas.

Nestas instruções, é explicado como a Autoridade Tributária interpreta as novas regras, respondendo a algumas dúvidas e fornecendo orientações práticas aos contribuintes.

DA APLICAÇÃO DA TAXA REDUZIDA DE IVA - OFÍCIO CIRCULADO N.º 25116, DE 23 DE JUNHO DE 2026

Estas instruções vêm clarificar diversos aspetos práticos relacionados com a aplicação deste regime, nomeadamente as condições que devem ser verificadas ao longo da operação, as situações em que poderá

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com).

haver lugar à regularização do imposto e a forma como a taxa reduzida deve ser aplicada em projetos com diferentes utilizações.

Com particular relevância, destacamos o facto de a Autoridade Tributária clarificar que, se o adquirente não afetar o imóvel à sua habitação própria e permanente, tal não implica a regularização do IVA pelo sujeito passivo, mas tão só a aplicação de uma taxa de IMT mais gravosa na esfera do adquirente (de 10% sobre o valor tributável).

As instruções abordam ainda matérias que têm vindo a suscitar várias dúvidas por parte dos operadores do setor, como as situações de compropriedade, os requisitos aplicáveis ao arrendamento habitacional e o tratamento fiscal de empreitadas que envolvem apenas parte de um edifício, com exemplos e cálculos da quota-parte a que deve ser aplicada a taxa reduzida.

INSTRUÇÕES SOBRE A INVERSÃO DO SUJEITO PASSIVO AO ABRIGO DA NOVA VERBA 2.42.1 - OFÍCIO CIRCULADO N.º 25117, DE 24 DE JUNHO DE 2026

Estas instruções incidem sobre outra das alterações introduzidas pelo referido Decreto-Lei n.º 97/2026: o alargamento do regime da inversão do sujeito passivo aplicável aos serviços de construção civil, quando o adquirente seja um sujeito passivo de IVA, independentemente do tipo de atividade praticada.

Passam, assim, a coexistir duas regras distintas na autoliquidação dos serviços de empreitada:

- (i) nos serviços de empreitada gerais, a autoliquidação pelo adquirente dos serviços (dono de obra) é obrigatória quando este pratique operações que confirmam, total ou parcialmente, o direito à dedução do IVA;
- (ii) nos serviços de empreitada de construção e reabilitação realizados ao abrigo da verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA, a autoliquidação pelo adquirente dos serviços (dono de obra) é obrigatória quando este seja um sujeito passivo de IVA, independentemente de praticar operações que confirmam ou não o direito à dedução.

A Autoridade Tributária aproveita igualmente para clarificar quais as operações que podem ser consideradas serviços de construção civil para efeitos deste regime, distinguindo-as das situações em que está apenas em causa o fornecimento de bens ou equipamentos, às quais continuam a aplicar-se as regras gerais de IVA.

São igualmente prestados esclarecimentos quanto à aplicação da inversão do sujeito passivo a diferentes tipos de adquirentes e quanto às obrigações de faturação e de liquidação do imposto, sendo apresentados diversos exemplos práticos destinados a ilustrar a aplicação destas regras em operações frequentes no setor da construção.

CONCLUSÃO

As novas instruções agora publicadas pela Autoridade Tributária complementam e clarificam o regime introduzido pelo Decreto-Lei n.º 97/2026 já anteriormente analisado, contribuindo para uma aplicação mais uniforme das novas regras em matéria de IVA.

Apesar de não introduzirem alterações legislativas, estes esclarecimentos assumem especial importância para promotores imobiliários, empreiteiros, investidores e demais operadores do setor, permitindo compreender de forma mais clara os critérios que a Autoridade Tributária adota na aplicação da taxa reduzida de IVA e do regime da inversão do sujeito passivo.

Atendendo ao impacto prático destas matérias, recomenda-se que os operadores do setor revejam os procedimentos adotados nas empreitadas de construção e reabilitação habitacional, assegurando que se encontram reunidos os requisitos legalmente exigidos e que a documentação de suporte reflete corretamente o enquadramento fiscal de cada operação.

Maria Norton dos Reis
mnr@paresadvogados.com