

NOTA INFORMATIVA

24/08/2026

IVA a 6% em obras de reabilitação urbana: nova Lei n.º 48/2026 prevê que basta a localização do imóvel em ARU

O QUE MUDOU

A recentemente publicada Lei n.º 48/2026, de 17 de agosto, procedeu à interpretação autêntica da verba 2.23 da Lista I, anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado¹, com efeitos desde 1 de janeiro de 2009².

Passam, assim, a beneficiar da taxa reduzida de IVA de 6% as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis localizados em Áreas de Reabilitação Urbana³, independentemente da aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana⁴.

¹ "IVA".

² Produz efeitos à data da entrada em vigor da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

³ "ARU".

⁴ "ORU".

ENQUADRAMENTO

A verba 2.23 da Lista I, anexa ao Código do IVA⁵, previa a aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA às:

«empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.»

Em 26 de março de 2025, o Supremo Tribunal Administrativo⁶ fixou, por Acórdão de Uniformização de Jurisprudência⁷, o entendimento até então defendido pela Autoridade Tributária e Aduaneira⁸: a taxa reduzida de IVA de 6% aplicável às empreitadas de reabilitação urbana exigia, cumulativamente, as seguintes condições (i) a localização do imóvel em ARU e (ii) uma ORU previamente aprovada, com fundamento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana⁹.

A nova Lei n.º 48/2026 contraria diretamente este entendimento: basta a localização em ARU, sem necessidade de ORU aprovada. A nova lei vem, assim, contrariar totalmente o referido Acórdão, bastando que esteja preenchida a primeira condição referida, i.e., localização em ARU.

CONCLUSÃO

A nova Lei n.º 48/2026, ao interpretar de forma autêntica a verba 2.23 e ao contrariar o entendimento fixado pelo Acórdão de Uniformização de Jurisprudência do STA, reabre a discussão sobre a legalidade das liquidações adicionais de IVA emitidas com fundamento na falta de ORU aprovada.

Os contribuintes que tenham suportado IVA à taxa normal (23%) numa empreitada de reabilitação urbana apenas por essa razão passam a dispor de fundamento legal para reclamar a devolução do imposto pago em excesso, incluindo nos casos em que já exista liquidação adicional notificada pela AT.

Esta clarificação abrange as situações em que o procedimento urbanístico foi iniciado antes de outubro de 2023, data a partir da qual a verba 2.23 passou a ter nova redação.

⁵ Em vigor até à alteração realizada pelo Pacote Mais Habitação, introduzido pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

⁶ "STA".

⁷ No âmbito do Processo n.º 012/24.9BALSB, disponível em www.dgsi.pt.

⁸ Doravante "AT".

⁹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

21/08/2026

A reposição do imposto está, no entanto, sujeita aos prazos legais aplicáveis a cada meio processual (i.e., reclamação graciosa, impugnação judicial ou revisão oficiosa), pelo que recomendamos que os contribuintes abrangidos avaliem a sua situação concreta o mais rapidamente possível.

Maria Norton dos Reis
mnr@paresadvogados.com

Lourenço Gouveia Fernandes
lngf@paresadvogados.com