

Ofício Circulado N.º: 25116

Data: 2026-06-23

Entrada Geral:

N.º Identificação Fiscal (NIF):

Sua Ref.ª:

Técnico:

Exmos. Senhores
Subdiretores-Gerais
Diretores de Serviços
Diretores de Finanças
Diretores de Alfândegas
Chefes de Equipas Multidisciplinares
Chefes dos Serviços de Finanças
Chefes das Delegações Aduaneiras
Coordenadores das Lojas do Cidadão

Assunto: IVA – VERBA 2.42.1 DA LISTA I ANEXA AO CÓDIGO DO IVA - TAXA REDUZIDA DE IVA NA CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, prevê um conjunto de medidas de incentivo à habitação e ao arrendamento ou subarrendamento habitacional, de entre as quais assume especial relevo o aditamento da verba 2.42 à lista I anexa ao Código do IVA, a qual prevê a aplicação da **taxa reduzida de IVA na construção e reabilitação de imóveis para habitação**.

Considerando a necessidade de clarificar o âmbito de aplicação da **verba 2.42.1**, procede-se à divulgação das presentes instruções.

1. Nos termos da verba 2.42 aditada pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, passam a beneficiar da taxa reduzida a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA:

«2.42 – As empreitadas de construção ou reabilitação de:

2.42.1 Imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou imóveis que se destinem exclusivamente ao arrendamento habitacional, cujo preço de venda ou valor de renda mensal não exceda os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

Os termos e as condições para a aplicação desta verba são estabelecidos em legislação especial.

2.42.2 Prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.»

I. CONCEITOS

2. Para efeitos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, devem ser considerados os seguintes conceitos:

Valor de aquisição	Valor total pago pelo imóvel (urbano, misto ou fração). Acresce o valor de bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização, mesmo que titulados por negócios jurídicos distintos.
Valor de renda mensal	Valor resultante da divisão do valor anual do contrato de arrendamento pelo número de meses decorridos em cada ano. Ao valor do contrato de arrendamento acresce o valor de bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização, mesmo que titulados por negócios jurídicos distintos.
Compropriedade, comunhão ou coarrendamento	Os limites de preço ou de renda referem-se sempre ao valor global da aquisição ou do contrato de arrendamento, não sendo permitida a repartição proporcional do preço ou da renda pelos vários intervenientes.
Habitação permanente	Domicílio fiscal do adquirente.
Iniciativa procedimental	Nos casos de obras sujeitas a licenciamento , a apresentação do pedido de licenciamento. No caso de obras objeto de comunicação prévia , a apresentação da comunicação prévia. No caso de obras isentas de controlo prévio : - A apresentação do parecer prévio previsto no n.º 2 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, na sua redação atual, nos casos previstos nesse artigo; ou - A apresentação da informação sobre o início dos trabalhos, nos restantes casos.
Utilização do imóvel	No caso de obra com controlo prévio , considera-se a data da entrega à câmara municipal da documentação exigida no n.º 1 do artigo 62.º-A do RJUE, nomeadamente do termo de responsabilidade (subscrito pelo diretor de obra ou de fiscalização) e das telas finais (se aplicável).

	Nas obras em que seja dispensado o controlo prévio , considera-se o 20.º dia após a submissão da comunicação prévia com prazo, instruída com termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou de fiscalização, salvo se, no decorrer deste prazo, for determinada pelo presidente da câmara municipal a realização de vistoria, prevista no n.º 2 do artigo 64.º do RJUE.
--	---

II. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO

3. Podem beneficiar da aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem:

- a. A venda para habitação própria e permanente do adquirente; ou
- b. Exclusivamente, a arrendamento habitacional pelo adquirente da empreitada.

A aplicação da taxa reduzida fica sujeita à verificação das seguintes condições cumulativas:

3.1 No caso de **venda para habitação própria e permanente do adquirente**:

- i) O imóvel seja vendido para **habitação própria e permanente** do adquirente;

Esta condição considera-se cumprida quando o destino do imóvel - habitação própria e permanente - conste do título aquisitivo. Quando o imóvel não seja afeto ao destino declarado, no prazo de seis meses a contar da data da aquisição ou não seja destinado exclusivamente ao mesmo fim nos 12 meses posteriores à afetação, aplica-se um agravamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na esfera do adquirente, sem qualquer implicação na taxa de IVA aplicada.

- ii) O valor da venda não exceda **EUR 660.982**, valor correspondente ao limite superior do 2.º escalão previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º Código do IMT, na redação conferida pela Lei n.º 73-A/2025, de 30 de dezembro (Orçamento do Estado para 2026);
- iii) Na aquisição, se apliquem as **taxas previstas nas alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT**;
- iv) A venda seja concretizada no prazo máximo de **24 meses** a contar da data da emissão da documentação relativa ao **início de utilização**, nos termos do RJUE;
- v) Seja feita **menção expressa**, no título aquisitivo, à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA.

Exemplo 1

O promotor imobiliário A contrata a empresa de construção B para realizar uma empreitada de edificação num imóvel habitacional, cujo custo de construção contratado é de EUR 300.000. Desde o início do projeto, o promotor imobiliário A tem a intenção de vender essa mesma fração a um particular, pelo valor de EUR 450.000, para sua habitação própria e permanente, menção que deverá, por isso, constar expressamente na escritura de compra e venda, a qual pretende outorgar antes de decorridos 24 meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização. Neste cenário, a empreitada beneficia da aplicação da taxa reduzida de IVA, uma vez que a intenção se materializa no cumprimento cumulativo de todos os requisitos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA.

Por se tratar de serviços de construção civil, em regime de empreitada, prestados a um sujeito passivo de imposto (quer este pratique operações que conferem ou que não conferem o direito à dedução), aplica-se a regra da inversão do sujeito passivo prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA.

Deste modo, a empresa B deve emitir a respetiva fatura sem liquidação de imposto, com a menção "IVA - Autoliquidação", competindo ao adquirente - promotor imobiliário A - proceder à liquidação do IVA aplicando para o efeito a taxa reduzida ao valor da empreitada (EUR 300.000).

3.2. No caso de arrendamento habitacional:

- i) O arrendamento seja **isento** nos termos do artigo 9.º do Código do IVA;
- ii) O valor da renda mensal não exceda **EUR 2.300**, valor que corresponde a 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida prevista para 2026;
- iii) Os **contratos de arrendamento sejam comunicados** nos termos do artigo 60.º do Código de Imposto do Selo;
- iv) O primeiro contrato de arrendamento habitacional entre em vigor no **prazo máximo de 24 meses** a contar da data da emissão da documentação relativa ao **início de utilização**, nos termos do RJUE;
- v) O imóvel seja objeto de contratos de arrendamento em vigor em, **pelo menos, 36 meses seguidos ou interpolados**, durante os primeiros cinco anos após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE;
- vi) Não seja convencionada a possibilidade de **subarrendamento** por montante superior a EUR 2.300.

Exemplo 2

O promotor imobiliário A contrata a empresa de construção B para realizar a empreitada de edificação de um imóvel habitacional, cujo custo de construção contratado é de EUR 250.000.

O promotor tem a intenção de celebrar um contrato de arrendamento habitacional com duração mínima de 36 meses e uma renda mensal de EUR 1.500, dentro do período de 24 meses contados da emissão do respetivo documento de início de utilização pela câmara municipal. O contrato será comunicado à AT para efeitos de Imposto do Selo, e veda expressamente o subarrendamento por valor superior a EUR 2.300.

Neste cenário, a empreitada beneficia da aplicação da taxa reduzida de IVA, uma vez que são cumpridos, de forma cumulativa, todos os requisitos previstos na verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA.

Por se tratar de serviços de construção civil, em regime de empreitada, prestados a um sujeito passivo de imposto (quer este pratique operações que conferem ou que não conferem o direito à dedução), aplica-se a regra da inversão do sujeito passivo prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA.

Deste modo, a empresa de construção B deve emitir a respetiva fatura sem liquidação de imposto, com a menção "IVA - Autoliquidação", competindo ao adquirente - promotor imobiliário A - proceder à liquidação do IVA, aplicando para o efeito a taxa reduzida sobre o valor da empreitada (EUR 250.000).

3.3. Nos casos em que o contrato de arrendamento seja celebrado por uma pessoa coletiva (na qualidade de arrendatária), considera-se preenchido o requisito de exclusividade habitacional desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

- a. O imóvel se destine, de forma expressa no contrato à habitação permanente de pessoas singulares devidamente identificadas (por exemplo, colaboradores ou gerentes), estando vedada qualquer exploração comercial, industrial ou de prestação de serviços no local;
- b. A utilização efetiva do imóvel coincida exclusivamente com a finalidade habitacional descrita na alínea anterior.

3.4. No caso em que o imóvel seja adquirido em **regime de compropriedade ou de comunhão**, a verba só é aplicável quando, verificadas as demais condições, todos os adquirentes destinem o imóvel a habitação permanente.

Exemplo 3

Considere-se a aquisição de um imóvel novo, pelo valor de EUR 400.000, por dois irmãos em regime de compropriedade (50% para cada), no prazo de 12 meses após a emissão do documento de início de utilização.

Cenário 1

O valor total da venda foi inferior ao limite legal (EUR 660.982) e as demais condições para aplicação da taxa reduzida foram cumpridas, incluindo as formalidades relativas ao título aquisitivo no qual foi declarado

que o imóvel se destina a habitação permanente de ambos os adquirentes. Contudo, apenas um dos irmãos alterou o seu domicílio fiscal, para a morada do imóvel.

Neste cenário, mantém-se a aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA à totalidade da empreitada de construção do referido imóvel.

O incumprimento da obrigação de afetação a habitação própria e permanente pelo comproprietário que não altera o seu domicílio fiscal para a morada do imóvel tem efeitos no IMT devido por esse comproprietário.

Cenário 2

O valor total da venda foi inferior ao limite legal (EUR 660.982) e, embora verificadas as restantes condições para aplicação da taxa reduzida, no momento da outorga do título aquisitivo, apenas um dos irmãos comproprietários declarou a afetação do imóvel à sua habitação própria e permanente.

Neste cenário, a verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA deixa de ser aplicável à totalidade da empreitada de construção do referido imóvel, uma vez que a aplicação da taxa reduzida pressupõe que a totalidade do imóvel ou fração seja vendido para habitação própria e permanente dos adquirentes, havendo lugar à regularização do imposto a favor do Estado.

3.5. Tratando-se de imóvel em **propriedade horizontal**, a verba só é aplicável à parte da empreitada proporcional à área bruta de construção do edifício ou das frações e à área excedente à de implantação (A), tal como definida nos termos do artigo 40.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), a afetar a habitação, correspondente às frações relativamente às quais se verifiquem as condições previstas naquela verba e nos números anteriores, consoante se destinem a venda ou arrendamento.

3.6. Nestes termos, se só parte do edifício se destina a habitação, aplica-se a taxa reduzida apenas à parte da empreitada correspondente à proporção dessa área.

3.7. Assim, para apurar a quota-parte à qual se aplica a taxa reduzida por enquadramento na verba 2.42.1, deve aplicar-se o seguinte rácio:

$$\frac{\text{Soma da área bruta de construção e da área excedente à de implantação das frações que cumprem as condições}}{\text{Soma da área bruta de construção e da área excedente à de implantação de todas as frações}}$$

3.8. No numerador é considerada a soma da área bruta de construção (inclui as áreas brutas privativas e dependentes) e da área excedente à de implantação (área do terreno livre que excede a área de implantação), determinada nos termos do artigo 40.º do Código do IMI, das frações habitacionais que cumprem todas as condições da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, quer de venda, quer de arrendamento.

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz:		Valor patrimonial actual (CIMI):		Determinado no ano:	
Tipo de coeficiente de localização: Habitação		Coordenada X:		Coordenada Y:	
do IMI nº:		Entregue em :		Ficha de avaliação nº:	
Avaliada em :		Mod 1			

V_{it}^*	=	V_c	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
65.690,00	=	603,00	x	78.3345	x	1,00	x	1,50	x	1,030	x	0,90

3.9. Por sua vez, no denominador consta a soma da área bruta de construção (inclui as áreas brutas privativas e dependentes) e da área excedente à de implantação (área do terreno livre que excede a área de implantação), determinada nos termos do artigo 40.º do Código do IMI, de todas as frações que integram a propriedade horizontal, correspondendo ao somatório do campo "A" de todas as frações.

Exemplo 4

A empresa A realiza a construção de um edifício de uso misto cuja área bruta de construção das frações que o integram é de 1.000 m², não tendo qualquer área excedente à de implantação. Esse edifício é composto por uma loja no rés-do-chão (200 m²), um apartamento (300 m²) destinado a arrendamento habitacional que cumpre todos os requisitos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e um segundo apartamento de luxo (500 m²) destinado a venda que, pelo seu valor, não é elegível para aplicação da taxa reduzida.

Neste contexto, a referida verba 2.42.1 só será aplicável à quota-parte da empreitada correspondente à área elegível.

Assim, a aplicação da taxa reduzida de IVA respeita apenas a 30% do valor total da empreitada (correspondente aos 300 m² do apartamento que cumpre os requisitos face aos 1.000 m² totais do edifício). Aos restantes 70% da empreitada, que dizem respeito à loja e ao apartamento que excede os limites legais, aplica-se a taxa normal de IVA.

Por se tratar de serviços de construção civil, em regime de empreitada, prestados a um sujeito passivo de imposto, a empresa construtora deve emitir a fatura sem imposto com a menção "IVA - Autoliquidação", competindo ao promotor imobiliário efetuar a liquidação do IVA mediante a aplicação de ambas as taxas (reduzida e normal) sobre as respetivas tranches da empreitada.

3.10. Aos imóveis compostos por **andares ou divisões suscetíveis de utilização independente**, que não estejam constituídos em regime de propriedade horizontal, a verba só é aplicável à parte da empreitada cuja proporção é calculada conforme descrito nos pontos 3.4 a 3.8, com as necessárias adaptações.

Exemplo 5

Considere-se uma empreitada de reabilitação num edifício em propriedade total, composto por três andares de utilização independente, relativamente ao qual não foi constituída propriedade horizontal. Destes três andares, cada um com uma área bruta de construção de 100 m², apenas o primeiro e o segundo se destinam a arrendamento habitacional perspetivando-se, de acordo com os elementos disponíveis, que serão cumpridos os requisitos de aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, enquanto o rés-do-chão se destina a um estabelecimento comercial.

Neste caso, a taxa reduzida de IVA não pode ser aplicada à totalidade da empreitada utilizando-se o critério de proporcionalidade mencionado no ponto 3.6 de modo a apurar a relação entre a área das unidades que cumprem os requisitos e a área total do imóvel.

Assim, sendo elegíveis dois dos três andares (200 m² de um total de 300 m²), a verba 2.42.1 é aplicada a 66,67% do valor total da empreitada. Aos restantes 33,33%, correspondentes ao andar destinado a comércio, aplica-se a taxa normal de IVA.

Por se tratar de serviços de construção civil, em regime de empreitada, prestados a um sujeito passivo de imposto, a empresa construtora deve emitir a fatura sem imposto com a menção "IVA - Autoliquidação", competindo ao promotor imobiliário efetuar a liquidação do IVA mediante a aplicação de ambas as taxas (reduzida e normal) sobre as respetivas tranches da empreitada.

III. REGULARIZAÇÃO DO IMPOSTO A FAVOR DO ESTADO

4. Quando não se verifique ou deixe de se verificar qualquer das condições para aplicação da taxa reduzida, nos termos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, o sujeito passivo deve regularizar o imposto em falta, contando-se o prazo de 4 anos, nos termos do n.º 1 do artigo 94.º do Código do IVA, desde o termo do prazo legal para o cumprimento daquelas condições.
5. No caso da **venda de imóveis** efetuada no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização (nos termos do RJUE) e por valor que não exceda EUR 660.982, o IVA é regularizado na **declaração periódica do período de imposto** correspondente à data do título aquisitivo ou do **período de imposto seguinte**, sem prejuízo da aplicação de juros compensatórios, quando:
 - a. O imóvel não seja vendido para habitação própria e permanente do adquirente; ou
 - b. Não seja feita menção expressa, no título aquisitivo, à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA.
6. Por sua vez, no caso de **arrendamento habitacional** cujo valor da renda mensal contratualizada não exceda EUR 2.300 mensais, o IVA é regularizado na declaração periódica **do período de imposto**

em que se verifica o facto determinante da perda do direito à aplicação da taxa reduzida ou do **período de imposto seguinte**, sem prejuízo da aplicação de juros compensatórios, quando:

- a. O arrendamento não seja isento nos termos do artigo 9.º do Código do IVA; ou
 - b. O contrato de arrendamento não seja comunicado nos termos do artigo 60.º do Código de Imposto do Selo; ou
 - c. O primeiro contrato de arrendamento habitacional não entre em vigor no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE; ou
 - d. O imóvel não seja objeto de contratos de arrendamento em vigor, em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE; ou
 - e. Seja convencionada, a qualquer título, a possibilidade de subarrendamento por montante superior a EUR 2.300.
7. Nos restantes casos, a regularização do IVA é efetuada através da **substituição da declaração periódica** relativa ao período ou a cada um dos períodos em que ocorreu a exigibilidade do imposto, sem prejuízo dos juros e outras penalidades aplicáveis, designadamente:
- a. No caso da **venda**, sempre que o valor da venda exceder EUR 660.982 ou quando a outorga do título aquisitivo ocorra após o decurso do prazo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização (nos termos do RJUE);
 - b. No caso do **arrendamento habitacional**, sempre que o valor da renda mensal exceder EUR 2.300.

Facto determinante	Data que determina a inaplicabilidade da verba	Substituição de declaração periódica [Quadro 06 - Campos 3 e 4]	Regularização na declaração periódica [Quadro 06 - Campo 41]
Venda de imóveis			
Preço de venda superior ao limite legal (EUR 660.982)	Data do título aquisitivo	✓	
Alienação fora do prazo legal (superior a 24 meses após o título de utilização)		✓	
Imóvel não seja vendido para habitação própria e permanente do adquirente			✓
Omissão da menção expressa à verba 2.42.1 no título aquisitivo			✓
Arrendamento habitacional			
Renda mensal superior ao limite legal (EUR 2.300)	Data da celebração do contrato	✓	
Arrendamento não isento (artigo 9.º do Código do IVA)			✓
Falta de comunicação do contrato de arrendamento à AT	Primeiro dia após o fim do prazo legal para registar o contrato no Portal das Finanças (fim		✓

	do mês seguinte ao do início do arrendamento)		
Início tardio do arrendamento (1.º contrato entra em vigor após 24 meses do título de utilização)	Mês em que se complete o 24.º mês após a emissão da documentação do início de utilização sem contrato ativo		✓
Incumprimento do período mínimo de arrendamento (menos de 36 meses arrendado nos primeiros 5 anos)	Mês em que se complete o 24.º mês, seguido ou interpolado, após a emissão da documentação do início de utilização, sem que o imóvel esteja arrendado		✓
Seja convencionada, a qualquer título, a possibilidade de subarrendamento com renda mensal superior ao limite (EUR 2.300)	Data da celebração do contrato		✓

Exemplo 6

O sujeito passivo A, encontra-se enquadrado, para efeitos de IVA, no regime normal com periodicidade mensal, pela atividade de “*construção de edifícios residenciais e não residenciais*”.

O sujeito passivo B, encontra-se enquadrado, para efeitos de IVA, no regime normal com periodicidade mensal, pela atividade de “*compra e venda de bens imobiliários*” e pela atividade de “*construção de edifícios residenciais e não residenciais*”, utilizando, como método de dedução, a afetação real de todos os bens e serviços.

O sujeito passivo B contrata o sujeito passivo A para realizar obras de reabilitação de 3 frações destinadas à venda para habitação própria e permanente.

Tratando-se de uma obra sujeita a controlo prévio municipal, foi entregue à câmara municipal, em 16 de dezembro de 2026, um termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra e as “telas finais”.

O valor da obra ascendeu a EUR 50.000 (sem IVA) para as frações A e B e a EUR 150.000 para a fração C.

Em dezembro de 2026, o empreiteiro A emite a correspondente fatura no valor de EUR 250.000 sem liquidação de imposto, inserindo a menção “IVA - Autoliquidação” por força do mecanismo de inversão do sujeito passivo previsto na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA.

Fração A

O sujeito passivo B autoliquidou IVA, no montante de EUR 3.000, uma vez que a operação cumpria, à data da exigibilidade do imposto, os requisitos de aplicação da taxa reduzida de imposto.

Vendeu a fração, em abril de 2027, por EUR 300.000, ao adquirente C que a destinou à sua habitação permanente.

Reunidas as demais condições, não há qualquer procedimento posterior de regularização de imposto.

Fração B

O sujeito passivo B autoliquidou IVA, no montante de EUR 3.000, uma vez que a operação cumpria, à data da exigibilidade do imposto, os requisitos de aplicação da taxa reduzida de imposto.

Vendeu a fração, em fevereiro de 2027, também por EUR 300.000 ao adquirente D, que não a destinou à sua habitação própria e permanente, dado que tal menção não consta no título aquisitivo.

Assim, o sujeito passivo B está obrigado a regularizar a diferença entre o IVA liquidado à taxa reduzida (6%) e o IVA que deveria ter sido liquidado à taxa normal (23%).

Cálculo da regularização

IVA devido à taxa normal (23%)

$$\text{EUR } 50.000 \times 23\% = \text{EUR } 11.500$$

IVA liquidado inicialmente (6%)

$$\text{EUR } 50.000 \times 6\% = \text{EUR } 3.000$$

IVA a regularizar

$$\text{EUR } 11.500 - \text{EUR } 3.000 = \text{EUR } 8.500$$

A regularização, no valor de EUR 8.500, deve ser efetuada na declaração periódica de fevereiro de 2027 ou na declaração do mês de março sendo relevada no campo 41 do quadro 06 da declaração periódica.

Fração C

O sujeito passivo B, no mês de dezembro de 2026, autoliquidou IVA, no montante de EUR 9.000, uma vez que a operação cumpria, à data da exigibilidade do imposto, os requisitos de aplicação da taxa reduzida de imposto.

Vendeu a fração, em março de 2027, ao adquirente E, por EUR 724.000, que a destinou à sua habitação própria e permanente.

Uma vez que a venda foi efetuada por valor superior a EUR 660.982, há necessidade de regularização da diferença entre o IVA liquidado a 6% e o IVA que deveria ter sido liquidado à taxa normal (23%).

Cálculo da regularização

IVA devido à taxa normal (23%)

$$\text{EUR } 150.000 \times 23\% = \text{EUR } 34.500$$

IVA liquidado inicialmente (6%)

$$\text{EUR } 150.000 \times 6\% = \text{EUR } 9.000$$

IVA a regularizar

$$\text{EUR } 34.500 - \text{EUR } 9.000 = \text{EUR } 25.500$$

A regularização deve ser efetuada mediante a substituição da declaração periódica relativa ao mês de dezembro de 2026, uma vez que o preço de venda foi superior a EUR 660.982. Em termos de preenchimento, deve o sujeito passivo B relevar a totalidade da operação nessa declaração, retirando os valores dos campos 1 e 2 e incluir a base tributável (EUR 150.000) no campo 3 e o valor do imposto (EUR 34.500) no campo 4, ambos do quadro 06 da declaração periódica, mantendo o valor do campo 102 do quadro 06-A (EUR 150.000).

IV. ENTRADA EM VIGOR E DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

8. A verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA **produz efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio**, i.e., a partir de 01 de julho, aplicando-se às empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas:
 - a. Cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029; e
 - b. Cuja exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026.
9. A **iniciativa procedimental** constitui, deste modo, o marco cronológico essencial para a determinação da taxa aplicável, correspondendo ao primeiro ato formal praticado pelo interessado junto da entidade competente para o controlo urbanístico, a câmara municipal.
10. Assim, para efeitos de aplicação deste regime, a iniciativa procedimental densifica-se em três modalidades distintas, em função do nível de controlo prévio da operação urbanística em causa:
 - a. **Obras sujeitas a licenciamento**, corresponde à data da apresentação do pedido de licenciamento junto da câmara municipal competente;
 - b. **Obras sujeitas a comunicação prévia**, corresponde à data da apresentação da comunicação prévia, desde que devidamente instruída;
 - c. **Obras isentas de controlo prévio**, corresponde à data:
 - i. Da apresentação do parecer prévio a que alude o n.º 2 do artigo 7.º do RJUE, sempre que a natureza da obra ou do promotor assim o exija;
 - ii. Da apresentação da informação sobre o início dos trabalhos junto da câmara municipal, nos restantes casos.
11. Quando reunidas as condições para o efeito, pode ser aplicada a taxa reduzida da verba 2.42.1 a empreitadas de construção adquiridas por **sujeitos passivos que realizem exclusivamente operações sem direito à dedução** cuja exigibilidade ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026, desde que tal resulte de opção conjunta do prestador e do adquirente, os quais devem adotar os seguintes procedimentos:

a. Prestador

- Emitir nota(s) de crédito, apenas com o valor do IVA, para regularização da totalidade do imposto liquidado, na(s) qual(is) deve constar menção à fatura ou faturas retificadas e a indicação “IVA-Autoliquidação – Verba 2.42”; e
- A regularização do imposto anteriormente liquidado é efetuada mediante a inscrição no campo 40 e, enquanto não for adaptada a declaração periódica, na linha “Outras regularizações (Ex. fusão)” do quadro 3 do respetivo anexo, da declaração periódica de IVA referente período de emissão da nota de crédito.

b. Adquirente

- Informar o prestador que tomou conhecimento da(s) nota(s) de crédito; e
- Autoliquidar o IVA à taxa reduzida na declaração periódica referente ao mês de emissão de cada nota de crédito, devendo a referida declaração ser submetida até ao final do mês seguinte, nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do Código do IVA.

12. Em relação às empreitadas de construção ou reabilitação cuja exigibilidade de imposto ocorra entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2026, que reúnam as condições de aplicação da taxa reduzida por enquadramento na verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e sejam adquiridas por **sujeitos passivos que realizam operações que conferem total ou parcialmente o direito à dedução**, a regularização do montante correspondente à diferença entre o imposto à taxa reduzida e o anteriormente autoliquidado à taxa normal, pode ser efetuada, sem dependência de opção conjunta, mediante a inscrição no campo 40 da declaração periódica de IVA do mês de julho de 2026 ou do 3.º trimestre de 2026, ou do período de tributação seguinte e, enquanto não for adaptada a declaração, na linha “Outras regularizações (Ex. fusão)” do quadro 3 do respetivo anexo.
13. A verba 2.42.1 cessa a sua vigência a 31 de dezembro de 2032, relevando para este efeito o momento em que o imposto se torna exigível, nos termos dos artigos 7.º e 8.º do Código do IVA, sem prejuízo de apenas ser aplicável a empreitadas cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029.

Exemplo 7

Um promotor imobiliário apresentou um pedido de licenciamento para uma empreitada de reabilitação urbana a 15 de novembro de 2025 tendo as faturas dos primeiros autos de medição sido emitidas a 10 de fevereiro de 2026. Considerando que a iniciativa procedimental se fixou dentro do período elegível e a exigibilidade do IVA ocorreu em data posterior a 01 de janeiro de 2026, a operação beneficia integralmente da referida verba, desde que reunidos os demais requisitos.

Exemplo 8

A cooperativa de habitação A apresentou uma comunicação prévia a 10 de setembro de 2025 e a primeira fatura foi emitida pelo empreiteiro a 15 de janeiro de 2026. Neste caso, não obstante a faturação ser posterior 01 de janeiro de 2026, a iniciativa procedimental fixou-se em momento anterior a 25 de setembro de 2025, o que inviabiliza a aplicação da verba 2.42.1 a esta empreitada.

Exemplo 9

A empresa A apresenta a informação sobre o início de trabalhos para uma obra isenta de controlo prévio a 01 de outubro de 2025 e, para financiamento inicial, o empreiteiro emite uma fatura de adiantamento a 15 de dezembro de 2025. Embora a iniciativa procedimental cumpra os requisitos cronológicos, o imposto tornou-se exigível em dezembro de 2025, pelo que esta fatura não pode beneficiar da verba 2.42.1, uma vez que não está cumprido o critério cumulativo da exigibilidade do imposto a partir de 01 de janeiro de 2026.

Exemplo 10

Considere-se uma grande empreitada cujo pedido de licenciamento foi entregue junto da câmara municipal em janeiro de 2026, mas cujos trabalhos se estendem de tal forma que é emitido um auto de medição com a respetiva fatura a 15 de janeiro de 2033. Atendendo a que a Verba 2.42.1 cessa a sua vigência a 31 de dezembro de 2032, à data da emissão da fatura a verba já caducou pelo que deve ser liquidado imposto à taxa normal sobre o valor da mesma.

Com os melhores cumprimentos.

O Subdiretor-Geral