

1 – Regime de IVA no Setor da Construção e do Imobiliário

1.1 – Inversão do Sujeito Passivo	1
1.2 – Renúncia à Isenção na Transmissão e Locação de Imóveis	4

1.1 – Inversão do Sujeito Passivo

De harmonia com a nova redação da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, são sujeitos passivos de imposto: *"As pessoas singulares ou coletivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e que pratiquem operações que confirmam o direito à dedução total ou parcial do imposto, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada, bem como aquelas que apenas pratiquem operações que não confirmam direito à dedução do imposto quando sejam adquirentes de empreitadas de construção ou reabilitação previstas na verba 2.42 da lista I anexa ao presente Código."*

Condições Cumulativas para a Inversão do Sujeito Passivo

A publicação do Ofício Circulado n.º 25117, de 24 de junho de 2026, veio revogar a doutrina administrativa em vigor desde 2007, constante do Ofício-Circulado n.º 30101, introduzindo alterações relevantes ao enquadramento fiscal aplicável aos serviços de construção civil e consolidando as mudanças já decorrentes do Decreto-Lei n.º 97/2026 (Verba 2.42). Neste contexto, e na sequência da revogação expressa das anteriores orientações administrativas, o mecanismo de inversão do sujeito passivo passa a aplicar-se apenas quando se verificarem, cumulativamente, as seguintes condições:

Quanto ao prestador:

- A operação tem de consubstanciar a prestação de serviços de construção civil (englobando todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, reabilitação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis, bem como qualquer outro trabalho que envolva processo construtivo).
- Nos termos novo entendimento da AT, **apenas os serviços executados por entidades legalmente habilitadas podem beneficiar da aplicação do mecanismo de inversão do sujeito passivo**, ou seja, titulares de alvará ou certificado de empreiteiro, nos termos da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho. A falta desta habilitação legal impede a emissão da fatura sem IVA, obrigando à normal liquidação do imposto à taxa em vigor.

Quanto ao adquirente:

O adquirente dos serviços tem de ser sujeito passivo de IVA, com sede ou estabelecimento em Portugal, e enquadrar-se obrigatoriamente num dos seguintes cenários:

1. Pratica operações que lhe conferem, total ou parcialmente, o direito à dedução do IVA na sua atividade; Ou
2. Pratica exclusivamente operações que não conferem direito à dedução do IVA (como o arrendamento habitacional ou determinadas transmissões de imóveis) **quando seja adquirente de uma empreitada de construção ou reabilitação de habitação abrangida pela Verba 2.42** da Lista I anexa ao CIVA, designadamente destinada a habitação própria e permanente ou a arrendamento habitacional, desde que se encontrem preenchidos os demais pressupostos legalmente exigidos.

Com vista à correta aplicação do novo enquadramento, importa considerar os seguintes procedimentos práticos:

- **Verificação de alvarás de subempreiteiros:** As empresas adjudicatárias (empreiteiros gerais), por razões de segurança fiscal, deverão confirmar previamente se os subempreiteiros contratados (ex: eletricitistas, pintores, picheleiros) são detentores de alvará/certificado do IMPIC uma vez que, com o novo entendimento apenas as entidades legalmente habilitadas podem aplicar o mecanismo de inversão do sujeito passivo. Se não o forem, a fatura do subempreiteiro deverá conter IVA liquidado à taxa de 23%.
- **Faturação a promotores (verba 2.42):** Sempre que uma empresa de construção fature empreitadas abrangidas pela Verba 2.42 a sujeitos passivos que apenas pratiquem operações que não confirmam direito à dedução, a fatura deve ser emitida sem imposto, contendo a menção legal obrigatória "IVA – Autoliquidação".
- **Deveres do adquirente de empreitadas abrangidas pela verba 2.42:** comunicar ao empreiteiro que a obra reúne os requisitos previstos na Verba 2.42 da Lista I anexa ao CIVA. Posteriormente, competirá ao adquirente proceder à autoliquidação do IVA na respetiva declaração periódica, a apresentar até ao final do mês seguinte, constituindo o imposto autoliquidado um custo, na medida em que não existe direito à sua dedução. Caso apenas parte do edifício reúna os requisitos da Verba 2.42, o respetivo enquadramento apenas será aplicável à parte da empreitada correspondente à proporção dessa área.

Para além das alterações anteriormente referidas, o Ofício Circulado n.º 25117 estabelece, ainda outras regras relevantes para o setor que importa considerar, designadamente:

- **Faturação conjunta de serviços e materiais:** sempre que um prestador legalmente habilitado faturar serviços de construção civil em conjunto com outras prestações de serviços (ex: aluguer de guias, remoção de entulhos, fiscalização) ou fornecimento de materiais que, considerados isoladamente, não se enquadrariam neste conceito, a regra de inversão do sujeito passivo aplica-se à totalidade da operação e do valor da fatura.

- **Fornecimento e instalação de equipamentos:** a regra da inversão do sujeito passivo aplica-se ao fornecimento com montagem de equipamentos (tais como painéis solares, elevadores, sistemas de ar condicionado ou carpintarias feitas por medida), desde que a operação constitua efetivamente um serviço de construção civil e os bens sejam incorporados de forma permanente no imóvel. As operações que configurem a mera transmissão de bens ou instalações meramente acessórias e reversíveis (ex: eletrodomésticos, mobiliário solto) exigem a liquidação normal de IVA pelo prestador.
- **Faturação de adiantamentos:** Quando ocorram pagamentos antecipados (adiantamentos) no âmbito de um serviço de construção civil sujeito à inversão do sujeito passivo, a regra aplica-se de imediato ao valor recebido. Como tal, a fatura referente ao adiantamento deve ser emitida pelo prestador sem liquidação de imposto, contendo igualmente a menção obrigatória "IVA – Autoliquidação".

Situações particulares:

1. No caso do Estado, de Autarquias, Regiões Autónomas ou de outras pessoas coletivas de direito público que apenas são sujeitos passivos porque praticam determinado tipo de operações que não são abrangidas pelo conceito de não sujeição a que se refere o artigo 2º nº 2 do CIVA ou que o são face ao nº 3 do mesmo artigo 2º, só há lugar à inversão quando se trate de aquisição de serviços diretamente relacionados com a atividade sujeita, devendo, para o efeito, tais entidades informar o respetivo prestador.

No caso de se tratar de aquisições de serviços de construção que concorrem, simultaneamente, para atividades sujeitas a imposto e que conferem o direito à dedução e atividades não sujeitas a imposto há lugar à inversão do sujeito passivo

2. Nos serviços de construção prestados a um particular que seja, simultaneamente, sujeito passivo de IVA, só há lugar à inversão quando o adquirente declarar que os referidos serviços são afetos a atividades sujeitas a imposto.
3. Relativamente aos adquirentes sujeitos passivos mistos, isto é, os que pratiquem operações que conferem o direito à dedução e operações que não conferem esse direito e, independentemente do método utilizado para o exercício do direito à dedução (afetação real ou prorata), há lugar à inversão do sujeito passivo.

Para mais informações, sugere-se a consulta dos seguintes documentos emitidos pela AT:

- [Ofício Circulado n.º 25117: inversão do sujeito passivo na construção](#)
- [Ofício Circulado n.º 25116: IVA – Verba 2.42.1](#)
- [Informação n.º 30098: Setor dos Resíduos e Sucatas](#)

1.2 – Renúncia à Isenção na Transmissão e Locação de Imóveis

O artigo 12.º, n.º 4, do Código do IVA permite que sujeitos passivos que se dediquem à transmissão e locação de imóveis urbanos a outros sujeitos passivos, usados em atividades com direito à dedução de IVA, renunciem à isenção prevista no artigo 9.º, n.º 29 e 30 do CIVA.

A renúncia à isenção é regulamentada pelo [Decreto-Lei n.º 21/2007](#), que define condições subjetivas (como os intervenientes serem sujeitos passivos de IVA e exercerem atividades tributadas) e objetivas (como o valor da renda ser igual ou superior a 25 avos do valor do imóvel).

Podem renunciar à isenção prevista nos n.ºs 30 e 31 do artigo 9º os sujeitos passivos que procedam:

- a) à locação de prédios urbanos ou frações autónomas destes;
- b) à transmissão do direito de propriedade de prédios urbanos ou frações autónomas destes;
- c) à transmissão de terrenos para construção;

Desde que, em todos os casos:

- Os respetivos locatários ou adquirentes sejam, igualmente, sujeitos passivos que utilizem os imóveis, total ou predominantemente, em atividades que conferem direito a dedução;
- O locador e o locatário ou o transmitente e o adquirente:
 - Exerçam exclusivamente atividades que conferem o direito à dedução ou, sendo mistos (exercício simultâneo de atividades que conferem o direito à dedução e atividades que não conferem esse direito), o conjunto das atividades que conferem o direito à dedução seja superior a 80% do total do volume de negócios;
 - Tenham uma percentagem de dedução inferior a 80%, mas apenas nos casos em que, habitualmente, exerçam a atividades de construção, reconstrução ou aquisição de imóveis, para venda ou para locação;
 - Não estejam enquadrados no regime especial dos pequenos retalhistas constante do artigo 60.º e seguintes do CIVA;
 - Disponham de contabilidade organizada para efeitos de IRS ou de IRC;

A renúncia à isenção é aplicável em situações como a primeira locação do imóvel após a construção ou grandes obras. A operação de locação passará a ser sujeita a IVA, e o locador poderá deduzir o IVA das despesas de aquisição ou construção do imóvel.

Além disso, a isenção de IVA no arrendamento de imóveis aplica-se a locações para fins habitacionais ou, no caso de imóveis não habitacionais, quando a locação for "paredes nuas". Caso contrário, a locação é tratada como uma prestação de serviços sujeita a IVA.

Para mais informações, sugere-se a consulta dos seguintes documentos emitidos pela AT:

- [Ofício n.º 30099](#)
 - [Informação vinculativa n.º 25233](#)
-

Serviços de Economia, Estatística e Fiscalidade
2026/06/29