

**SEDE:**

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO  
 Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt  
[www.aiccopn.pt](http://www.aiccopn.pt)

## 7 – IVA reduzido na construção e reabilitação para HPP

<b>I – IVA reduzido na construção e reabilitação para habitação (Verba 2.42) .....</b>	<b>1</b>
Produção de efeitos e âmbito temporal.....	2
Condições de aplicação da verba 2.42.1 .....	2
A) Imóveis destinados à venda para HPP .....	2
B) Imóveis destinados ao arrendamento habitacional.....	3
Inversão do Sujeito Passivo .....	3
Imóveis em propriedade horizontal, em compropriedade ou com utilizações mistas .....	4
Regime de penalidades - Regularização do IVA.....	4
Regime de penalidades - Agravamento de IMT ao adquirente.....	4
<b>II – Regime de restituição parcial de IVA na autoconstrução .....</b>	<b>5</b>

### I – IVA reduzido na construção e reabilitação para habitação (Verba 2.42)

É aditada a verba 2.42 à Lista I anexa ao Código do IVA, possibilitando a aplicação temporária da taxa reduzida de IVA de 6% às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados à habitação (artigo 8.º).

A taxa reduzida aplica-se às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem:

- ✓ à venda para habitação própria e permanente (HPP) do adquirente; ou
- ✓ exclusivamente ao arrendamento habitacional.

A aplicação da verba 2.42.1 depende da observância dos seguintes limites máximos [n.º 2 do artigo 2.º]:

- ✓ Preço moderado de venda: 660.982 € (correspondente ao limite superior do 2.º escalão previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT, na redação introduzida pelo OE'26) [alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º].
- ✓ Renda mensal moderada: 2.300 €/mês (correspondente a 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida prevista para 2026) [alínea a) do n.º 2 do artigo 2.º].

Note-se que, para determinação do preço de venda ou renda mensal para efeitos do regime, devem igualmente ser considerados os bens móveis, equipamentos, partes acessórias e serviços ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, ainda que objeto de negócios jurídicos distintos [artigo 3.º].

**SEDE:**

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO  
Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt  
[www.aiccopn.pt](http://www.aiccopn.pt)

Os limites máximos de renda mensal e de preço de venda anteriormente referidos podem ser objeto de atualização por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, tendo por referência o coeficiente de atualização anual de rendas previsto no artigo 24.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) [n.º 3 do artigo 2.º].

### Produção de efeitos e âmbito temporal

O regime previsto na verba 2.42 produz efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do diploma, ou seja, a partir de 1 de julho de 2026. A aplicação da verba 2.42 depende ainda de a iniciativa procedimental da operação urbanística ocorrer entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, e de a exigibilidade do IVA ocorrer a partir de 1 de janeiro de 2026 [n.os 5 e 6 do artigo 18.º].

Para este efeito, considera-se como 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 RJUE; ou
  - a apresentação da informação sobre o início dos trabalhos, nos restantes casos.

Sem prejuízo do disposto anteriormente, mediante opção conjunta entre o prestador e o adquirente, admite-se a aplicação do regime às operações cuja exigibilidade do imposto tenha ocorrido desde 1 de janeiro de 2026.

A verba 2.42.1 mantém-se em vigor até 31 de dezembro de 2032, desde que a iniciativa procedimental seja apresentada até 31 de dezembro de 2029.

### Condições de aplicação da verba 2.42.1

#### A) Imóveis destinados à venda para HPP

A aplicação da verba 2.42.1 às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados a venda para HPP depende da verificação cumulativa das seguintes condições [alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º]:

- ✓ O imóvel deve ser vendido para HPP do adquirente e na aquisição se apliquem as taxas previstas nas alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT;
- ✓ A venda deve ocorrer no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE);
- ✓ Deve existir menção expressa, no título aquisitivo (escritura), à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA.

**SEDE:**

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO  
Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt  
[www.aiccopn.pt](http://www.aiccopn.pt)

A falta de afetação do imóvel a HPP pelo adquirente não determina, nestas situações, a regularização do IVA liquidado pelo empreiteiro, sendo o incumprimento sancionado através do agravamento de IMT.

### B) Imóveis destinados ao arrendamento habitacional

A aplicação da verba 2.42.1 às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis destinados a arrendamento habitacional depende da verificação cumulativa das seguintes condições [alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º]:

- ✓ O arrendamento deve beneficiar da isenção prevista no artigo 9.º do Código do IVA;
- ✓ Os contratos de arrendamento devem ser comunicados nos termos do artigo 60.º do Código do Imposto do Selo;
- ✓ O primeiro contrato de arrendamento habitacional deve entrar em vigor no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização;
- ✓ O imóvel deve ser objeto de contratos de arrendamento habitacional em vigor durante, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos após a emissão da documentação relativa ao início de utilização;
- ✓ Não pode ser convencionada a possibilidade de subarrendamento por montante superior aos limites máximos de renda previstos no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026.

Caso não sejam cumpridas as referidas condições, aplicam-se as penalidades dispostas na alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 97/2026.

### Inversão do Sujeito Passivo

O mecanismo de inversão do sujeito passivo (*reverse charge*) é alargado às empreitadas abrangidas pela verba 2.42, através da alteração introduzida à alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA (artigo 4.º), com efeitos retroativos a 1 de janeiro de 2026, desde que se verifique a opção conjunta pelo prestador e adquirente.

Assim, passam igualmente a ser sujeitos passivos do imposto os adquirentes de empreitadas de construção ou reabilitação abrangidas pela verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA, independentemente de exercerem operações com ou sem direito à dedução do imposto [alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA]. Nestas situações, compete ao adquirente proceder à autoliquidação do imposto.

Deste modo, os sujeitos passivos que realizem exclusivamente operações isentas passam a estar abrangidos pelo mecanismo de inversão do sujeito passivo relativamente às empreitadas enquadradas na verba 2.42. Nestas situações, as faturas emitidas pelo empreiteiro são processadas sem liquidação de IVA, cabendo ao adquirente dos serviços — designadamente, o promotor imobiliário — proceder à respetiva liquidação do imposto, sem direito à sua dedução, por realizar exclusivamente operações isentas. A declaração periódica para autoliquidação do IVA deverá ser entregue até ao final do mês seguinte àquele em que o IVA se torna exigível.

## SEDE:

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO  
Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt  
[www.aiccopn.pt](http://www.aiccopn.pt)

### Imóveis em propriedade horizontal, em compropriedade ou com utilizações mistas

Tratando-se de imóvel em regime de propriedade horizontal, a aplicação da verba 2.42.1 limita-se à parte da empreitada proporcional à área bruta de construção do edifício ou das frações, bem como à área excedente à área de implantação, tal como definida no artigo 40.º do Código do IMI, que se encontre afeta a habitação e corresponda a frações relativamente às quais estejam verificados os requisitos legais de aplicação do regime.

Nos edifícios ou empreendimentos com utilizações mistas, a taxa reduzida não é aplicável à parte da empreitada correspondente a frações ou áreas não abrangidas pelo regime.

A mesma regra aplica-se, com as necessárias adaptações, aos imóveis em compropriedade e aos imóveis compostos por andares ou divisões suscetíveis de utilização independente não constituídos em propriedade horizontal.

### Regime de penalidades - Regularização do IVA

Sempre que não se verifiquem, ou deixem de se verificar, quaisquer condições previstas para aplicação da verba 2.42.1, o sujeito passivo deve proceder à regularização do imposto em falta (n.º 1 do artigo 11.º).

Nos casos em que o imóvel não é vendido para HPP, mas o preço de venda é inferior a 660.982 € e a sua alienação ocorre no prazo de dois anos após a emissão da documentação comprovativa do início de utilização, a regularização do IVA deve ser efetuada até ao final do período de imposto seguinte àquele em que se verifique o facto determinante da perda do benefício. Nestas situações, além da entrega do imposto em falta, são apenas devidos juros compensatórios, não havendo lugar à aplicação de coimas nem à substituição de declarações periódicas de IVA já submetidas.

Nas restantes situações de incumprimento das condições de aplicação da verba 2.42.1, a regularização é efetuada através da substituição das declarações periódicas de IVA relevantes, sem prejuízo da entrega do imposto em falta, bem como da aplicação de juros compensatórios e demais penalidades legalmente previstas.

### Regime de penalidades - Agravamento de IMT ao adquirente

Sempre que o imóvel não seja afeto, no prazo de seis meses após a aquisição, a HPP do adquirente, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, ou deixe de estar afeto exclusivamente a HPP nos 12 meses posteriores à afetação, aplica-se um agravamento do IMT correspondente a 10% sobre o valor tributável do imóvel (n.º 5 do artigo 10.º). Este agravamento não é aplicável quando a não afetação a HPP resulte de circunstâncias excecionais previstas no n.º 26 do artigo 10.º do Código do IRS (n.º 6 do artigo 10.º).

Neste cenário, o ónus recai sempre sobre o adquirente. Importa especial cautela na definição do destino do imóvel constante do CPCV e da escritura, uma vez que tais elementos poderão relevar para efeitos de verificação posterior das condições do regime.

**SEDE:**

Rua Álvares Cabral, 306 4050-040 PORTO  
Telefone: +351 223 402 200 | E-mail: geral@aiccopn.pt  
[www.aiccopn.pt](http://www.aiccopn.pt)

## II – Regime de restituição parcial de IVA na autoconstrução

É aprovado um regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado em empreitadas de construção de imóveis destinados a HPP, aplicável a pessoas singulares que promovam diretamente a respetiva construção, relativamente a operações cuja exigibilidade do IVA ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026 (anexo II e n.º 4 do artigo 18.º).

O regime aplica-se às operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029.

Ao contrário do regime previsto na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA, a taxa reduzida de 6% não é aplicada diretamente nas faturas emitidas pelos empreiteiros. Nestes casos, o IVA é liquidado à taxa normal em vigor, prevendo-se posteriormente a restituição parcial do imposto suportado. Note-se que, a aquisição, pelo proprietário, de materiais incorporados na construção do imóvel não é elegível neste regime.

A restituição corresponde a 17 pontos percentuais do IVA liquidado nas empreitadas elegíveis, permitindo, na prática, recuperar a diferença entre a aplicação da taxa normal de IVA e da taxa reduzida de 6%.

A aplicação do regime depende do cumprimento dos limites máximos legalmente previstos, designadamente do limite máximo de preço de venda de 660.982 €. Para este efeito, o valor da operação corresponde à soma do valor do terreno ou, se superior, do valor patrimonial tributário constante da matriz, acrescido dos custos de construção, equipamentos fixos e bens ou serviços ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência.

Note-se que, o imóvel deve ser afeto, no prazo de 6 meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização a HPP. Essa afetação deverá manter-se por um período mínimo de 12 meses, salvo quando a inobservância deste período resulte de circunstâncias excecionais (n.º 26 do artigo 10.º do CIRS).

O pedido de restituição deve ser apresentado à Autoridade Tributária e Aduaneira no prazo de 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização do imóvel. Os pedidos relativos aos três primeiros trimestres de 2026 podem ser apresentados a partir de 1 de outubro de 2026 [n.º 8 do artigo 18.º].

O pedido de restituição deve ser acompanhado, designadamente, dos seguintes elementos:

- ✓ Identificação do imóvel e de todos os comproprietários;
- ✓ Contrato(s) de empreitada (apenas contratos escritos);
- ✓ Título de utilização, nos termos do RJUE;
- ✓ Comprovativo do valor do terreno;
- ✓ Faturas comprovativas da totalidade dos custos de construção.

A AT dispõe de um prazo de 150 dias para apreciação do pedido e eventual restituição do montante devido. Sempre que deixe de verificar-se qualquer das condições de aplicação do regime, a Autoridade Tributária pode proceder à correção do montante restituído, podendo esse direito ser exercido no prazo de quatro anos.

*Serviços de Economia, Estatística e Fiscalidade*  
2026/05/22