

**SEDE:**

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

## 7 – IVA reduzido na Construção e Reabilitação de Imóveis para Habitação

<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.....	5
<b>II – Regime de restituição parcial de IVA na autoconstrução .....</b>	<b>6</b>

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

O Decreto-Lei n.º 97/2026 aditou 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].

Para efeitos de aferição dos limites máximos aplicáveis ao preço de venda e ao valor da renda mensal, deve considerar-se o valor global da operação. Assim, ao preço de venda ou ao valor do contrato de arrendamento acresce o valor de bens móveis, equipamentos, partes acessórias ou serviços que, pela sua natureza, fiquem materialmente ligados ao imóvel com carácter de permanência ou contribuam para a sua valorização, ainda que titulados por negócios jurídicos distintos. [artigo 3.º].

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 [n.º 3 do artigo 2.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)

### 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, contudo, da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- ✓ a iniciativa procedimental da operação urbanística ocorrer entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029 [n.º 5 artigo 18.º]; e
- ✓ a exigibilidade do IVA ocorrer a partir de 1 de janeiro de 2026 [n.º 6 do artigo 18.º].

Para este efeito, considera-se como iniciativa procedimental o primeiro ato formal praticado junto da câmara municipal competente, correspondendo:

- ✓ nas obras sujeitas a licenciamento, à apresentação do pedido de licenciamento;
- ✓ nas obras sujeitas a comunicação prévia, à apresentação da respetiva comunicação prévia;
- ✓ nas obras isentas de controlo prévio:
  - à apresentação do parecer prévio previsto no n.º 2 do artigo 7.º do RJUE, quando aplicável; ou
  - à 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.

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.

**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)

## 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 do Decreto-Lei n.º 97/2026), com efeitos retroativos a 1 de janeiro de 2026, desde que se verifique a opção conjunta pelo prestador e pelo adquirente.

Para este efeito, a aplicação do mecanismo pressupõe que esteja em causa um contrato de empreitada de construção ou reabilitação, nos termos do artigo 1207.º do Código Civil. Este regime específico aplica-se apenas às empreitadas abrangidas pela verba 2.42, não sendo extensível às subempreitadas, sem prejuízo da aplicação a estas da regra geral de inversão do sujeito passivo prevista na primeira parte da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA.

Para efeitos da aplicação do mecanismo de inversão do sujeito passivo, consideram-se serviços de construção civil os prestados no âmbito da atividade da construção, tal como definida na Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, por entidades legalmente habilitadas para o exercício dessa atividade, ou seja, titulares de alvará ou certificado de empreiteiro emitido nos termos daquela lei.

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. Nestas situações, compete ao adquirente proceder à autoliquidação do imposto.

**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)

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. Nestes casos, devem informar o empreiteiro de que a operação reúne os pressupostos de aplicação deste regime. As faturas emitidas pelo empreiteiro são processadas sem liquidação de IVA, com a menção «IVA – Autoliquidação», cabendo ao adquirente dos serviços — designadamente o promotor imobiliário — proceder à respetiva autoliquidação do imposto, sem direito à sua dedução quando realize exclusivamente operações isentas. A declaração periódica para autoliquidação do IVA deverá ser entregue até ao final do mês seguinte àquele em que o imposto se torna exigível.

### 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.

Nos casos de aquisição em compropriedade ou em comunhão, a aplicação da verba 2.42.1 pressupõe que todos os adquirentes destinem o imóvel à sua habitação própria e permanente, não sendo admissível a aplicação do regime apenas relativamente à quota-parte de alguns comproprietários.

### 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 habitação própria e permanente do adquirente, ou não seja feita menção expressa, no título aquisitivo, à aplicação da verba 2.42.1, desde que o preço de venda seja inferior a 660.982 € e a alienação ocorra 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 devidos juros compensatórios, não havendo lugar à substituição de declarações periódicas de IVA já submetidas.

**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)

Nas restantes situações de incumprimento das condições de aplicação da verba 2.42.1, designadamente quando o preço de venda exceda 660.982 €, a venda ocorra após o prazo de dois anos ou, no caso do arrendamento, quando a renda mensal exceda o limite legal, 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.

Para mais informações, recomenda-se a consulta dos seguintes diplomas e orientações administrativas:

- [Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio](#)
- [Ofício Circulado N.º: 25116 – requisitos de aplicação da verba 2.42](#)
- [Ofício Circulado N.º: 25117 – inversão do sujeito passivo](#)

**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  
Atualizado em 2026/06/26*