

Tax Alert

Instruções administrativas – IVA

Instruções administrativas quanto à verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA e à regra da inversão do sujeito passivo em serviços de construção civil

Sumário Executivo

Foi publicado pela Autoridade Tributária e Aduaneira (“AT”) o Ofício-Circulado n.º 25116/2026, de 23 de junho, que vem prestar esclarecimentos sobre a aplicação da taxa reduzida de IVA ao abrigo da Verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA, no contexto da construção e reabilitação de imóveis para habitação, bem como o Ofício-Circulado n.º 25117, de 24 de junho, que vem sistematizar e rever as instruções interpretativas quanto à regra da inversão do sujeito passivo do IVA em serviços de construção civil.

Estas instruções administrativas surgem num contexto de recentes alterações legislativas em matéria de habitação e de aplicação da taxa reduzida de IVA (introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio), visando clarificar o âmbito objetivo e subjetivo do regime, as condições de acesso ao mesmo, bem como as regras subjacentes à liquidação do imposto devido em serviços de construção civil.

Verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA [Ofício-Circulado n.º 25116/2026, de 23 de junho]

Embora o referido Ofício-Circulado assuma um papel mais informativo, este documento apresenta relevância prática, na medida em que contribui para uma maior segurança jurídica na aplicação da taxa reduzida de IVA (conforme introduzida pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio), bem como para a uniformização de práticas entre operadores económicos e a própria AT, designadamente, sobre as seguintes temáticas.

Conceitos

Quanto aos conceitos a serem considerados para efeitos da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA, salienta-se a clarificação quanto ao momento a partir do qual se deverá contar o prazo de vinte e quatro (24) meses ou trinta e seis (36) meses associado, respetivamente, à venda ou arrendamento do imóvel, em concreto:

- No caso de obra com controlo prévio, deverá considerar-se a data da entrega à câmara municipal da documentação exigida no n.º 1 do artigo 62.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (“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, deverá considerar-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.

Condições de aplicação

Quanto às condições de aplicação da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA, salientam-se os seguintes aspetos:

- A condição associada ao imóvel ser vendido para habitação própria e permanente (“HPP”) se considerar cumprida quando o destino do imóvel (i.e., HPP) conste do título aquisitivo;
- 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:
 - 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;

- A utilização efetiva do imóvel coincida exclusivamente com a finalidade habitacional descrita na alínea anterior.
- Quanto à entrada em vigor e disposições transitórias, destacam-se as seguintes orientações:
 - A iniciativa procedimental, enquanto critério relevante para a determinação do âmbito de aplicação da taxa reduzida do IVA, corresponderá ao primeiro ato formal praticado pelo interessado junto da entidade competente para o controlo urbanístico, a câmara municipal;
 - Os procedimentos de regularização a adotar em operações elegíveis cuja exigibilidade do imposto tenha ocorrido desde 1 de janeiro de 2026 até à entrada em vigor do referido diploma, em concreto:
 - Quanto a sujeitos passivos que pratiquem exclusivamente operações sem o direito à dedução, no âmbito do qual, por opção conjunta com o prestador, este último deverá proceder à emissão de uma nota de crédito pelo valor do IVA anteriormente liquidado e o adquirente deverá autoliquidar o IVA à taxa reduzida na declaração periódica referente ao mês de emissão de cada nota de crédito;
 - Quanto a sujeitos passivos que pratiquem operações com o direito à dedução, a regularização poderá ser efetuada, sem dependência de opção conjunta, mediante a inscrição no campo 40 da declaração periódica do IVA do mês de julho de 2026 ou do 3.º trimestre de 2026 (ou período seguinte).

Inversão do sujeito passivo do IVA em serviços de construção civil [Ofício-Circulado n.º 25117/2026, de 24 de junho]

Com as alterações introduzidas pelo referido Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, a AT procedeu à revisão das instruções administrativas previamente existentes relativamente à inversão do sujeito passivo do IVA em serviços de construção civil, designadamente, as constantes no Ofício-Circulado n.º 30101, de 24 de maio de 2007 (revogado por este novo Ofício-Circulado), prevendo-se algumas alterações significativas, conforme se detalha nas secções seguintes.

Sem prejuízo da norma transitória prevista no Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, estas instruções aplicam-se às situações em que a exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de julho de 2026.

Noção de serviços de construção civil

Sem prejuízo dos restantes conceitos existentes, para efeitos da aplicação da regra de inversão do sujeito passivo, passam a ser qualificados como serviços de construção civil aqueles que são prestados no âmbito da atividade da construção, tal como definida na Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, por entidades legalmente habilitadas, conceito que fica restringido às pessoas singulares ou coletivas titulares de alvará ou certificado de empreiteiro, de obras públicas ou de obras particulares, emitidos nos termos legais. Este entendimento passa a vigorar em detrimento da interpretação vertida no Ofício-Circulado n.º 30101, de 24 de maio de 2007, que previa que este facto seria irrelevante para a aplicação da regra da inversão do sujeito passivo.

Assim, os sujeitos passivos que não sejam detentores de alvará ou certificado de empreiteiro ainda que realizem serviços próprios do setor da construção não aplicam a regra da inversão do sujeito passivo.

Para este efeito, os sujeitos passivos poderão proceder à consulta das entidades habilitadas para o exercício da atividade da construção no portal do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (IMPIC, IP).

Serviços de instalação ou montagem de bens

Quanto a serviços de instalação ou montagem de bens, são enumerados diversos exemplos no âmbito dos quais a regra da inversão do sujeito passivo é aplicável, desde que os bens sejam integrados de forma permanente no imóvel e o serviço seja executado por entidade habilitada, designadamente:

- Instalações de produções de energia, telecomunicações e sistemas de extinção de incêndios, de segurança e de deteção;
- Aquecimento, ventilação, ar condicionado e refrigeração;
- Instalações de elevação;
- Trabalhos em perfis não estruturais (instalação de portas, portões, janelas); e,
- Serviços de carpintaria;

Por sua vez, nos casos em que a instalação ou montagem tenha um carácter meramente acessório e reversível, não implique a alteração da estrutura do imóvel nem se integre em nenhuma das subcategorias do Anexo I à Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, a regra da inversão do sujeito passivo não é aplicável, designadamente:

- Fornecimento e colocação em funcionamento de eletrodomésticos que não exijam obras de adaptação; e,
- Fornecimento e montagem de móveis que, embora possam ser aparafusados à parede por questões de estabilidade/segurança, mantenham a sua natureza móvel.

Regras específicas relativas à inversão do sujeito passivo nas empreitadas abrangidas pela verba 2.42 da Lista I anexa ao Código do IVA

Nestas situações, a regra da inversão do sujeito passivo passa a ser sempre aplicável, sendo o IVA devido e

autoliquidado pelo adquirente dos serviços de construção civil (i.e., o promotor), independentemente de praticar, ou não, operações que confirmem o direito à dedução.

Para este efeito, deverá ter-se em atenção a qualificação como contrato de empreitada para efeitos da regra da inversão do sujeito passivo aplicável à verba 2.42, pressupondo-se que o contrato tenha por objeto a realização de uma obra, entendida como a obtenção de um resultado material específico, executado segundo as condições convencionadas e mediante um preço global ou previamente estipulado, restringindo-se, no entanto, à atividade de construção civil em operações de construção ou de reabilitação de imóveis.

Assim, encontram-se excluídos do âmbito de aplicação desta regra os serviços que, embora integrando o conceito geral de atividade da construção da Lei n.º 41/2015, não se subsumam no conceito estrito de obra de construção ou de reabilitação do edificado.

Por fim, clarifica-se, ainda, que o regime de inversão do sujeito passivo previsto no âmbito da verba 2.42 é apenas aplicável aos contratos de empreitada, não sendo extensível às subempreitadas (sem prejuízo de a estas ser aplicável a inversão do sujeito passivo prevista na primeira parte da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA).

Reforça-se que, embora o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, produza efeitos a partir de 1 de julho, a nova redação da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA aplica-se desde 1 de janeiro de 2026, havendo opção conjunta do prestador e do adquirente (seguindo-se os procedimentos de regularização detalhados no Ofício-Circulado n.º 25116/2026, de 23 de junho, conforme acima referido).

Como pode a EY ajudar?

A EY, dada a sua vasta experiência nas matérias abordadas acima, designadamente em matéria fiscal, está disponível para prestar todos os esclarecimentos que se mostrem adequados à análise das novas medidas, bem como à estimativa dos impactos e oportunidades que as mesmas podem apresentar para os contribuintes.

Para informação adicional, contacte:

Pedro Fugas Pedro.Fugas@pt.ey.com

Amílcar Nunes Amilcar.Nunes@pt.ey.com

Bruna Melo Bruna.Melo@pt.ey.com

EY | Building a better working world

A EY tem como propósito construir um mundo melhor de negócios, ajudando a criar valor a longo prazo para os seus clientes, colaboradores e a sociedade, bem como a gerar confiança nos mercados.

Dotados de informação e de tecnologia, várias equipas da EY, em mais de 150 países, asseguram confiança através da auditoria e ajudam os seus clientes a crescer, transformar e operar.

Através de serviços de auditoria, consultoria, fiscalidade, transações, estratégia e serviços jurídicos, as equipas da EY pretendem colocar melhores perguntas para encontrar novas respostas para as complexas questões que o nosso mundo enfrenta hoje.

All in to shape the future with confidence.

EY refere-se à organização global, e pode referir-se a uma ou mais firmas-membro da Ernst & Young Global Limited, cada uma das quais uma entidade juridicamente distinta. A Ernst & Young Global Limited, firma sediada no Reino Unido, limitada por garantia, não presta serviços a clientes. Informações sobre como a EY recolhe e utiliza dados pessoais e uma descrição dos direitos que os titulares dos dados têm ao abrigo da legislação de proteção de dados estão disponíveis em ey.com/pt_pt/legal-and-privacy.

As firmas-membro da EY não prestam serviços jurídicos quando tal seja vedado pela legislação local. Para mais informação sobre a nossa organização, por favor visite ey.com.

© 2025 Ernst & Young, SA

Todos os direitos reservados.

ey.com

Este material foi preparado para fins meramente informativos e não se destina a ser considerado como aconselhamento contabilístico, fiscal, ou outro aconselhamento profissional. Por favor, consulte-nos para aconselhamento específico.