

ID: 121250802

27-01-2026

FISCALIDADE

Contabilistas dizem que IVA a 6% nas obras arrisca ser “impraticável”

Ordem defende que, como está desenhada a aplicação da taxa reduzida de IVA na construção de habitação cria insegurança para construtores e para os contabilistas. Bastonária propõe ainda que a isenção de IRS nas mais-valias em caso de reinvestimento em imóveis para arrendamento seja retroativa a 2025.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Tal como está, a proposta do Governo de reduzir para 6% o IVA da construção para habitação própria e permanente “não é aplicável”, na medida em que “condiciona a aplicação da taxa do IVA a uma condição verificada a posteriori e por um terceiro”, que será, no caso, a pessoa que adquire o imóvel depois de este estar construído. O alerta vem da bastonária da Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC), Paula Franco, que diz não concordar com a formulação da medida e avisa que, “se ela por acaso sair assim, a única coisa que podemos dizer aos contabilistas é que não aconselhem ninguém a aplicar”.

Paula Franco, que estará esta terça-feira no Parlamento, na Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública, para uma audição sobre as medidas propostas pelo Executivo de “desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação”. E uma delas passa, precisamente, pela redução do IVA de 23% para 6% para a construção de casas que venham a ser destinadas a habitação própria e permanente dos adquirentes e cujo valor de venda não exceda os 648 mil euros, seja qual for a localização do projeto imobiliário e seja construção, seja reabilitação urbana.

A Ordem faz uma apreciação globalmente positiva do diploma, reconhecendo a necessidade transversal de medidas para responder à crise da habitação e cujo objetivo comum é aumentar a oferta e reduzir os preços da habitação. Levanta, no entanto, reser-



Paula Franco diz que proposta pode ser impraticável.



Se [a lei] sair assim, a única coisa que podemos dizer aos contabilistas é que não aconselhem ninguém a aplicar.

PAULA FRANCO
Bastonária da OCC

vas de ordem técnica em relação à medida do IVA que, sustenta a bastonária, cria insegurança jurídica e fiscal para construtores e para contabilistas.

A ideia, recorde-se, é que nestes casos sejam os próprios promotores a determinar se os imóveis que estão a construir cumprem todos os requisitos e se, por isso, devem beneficiar do IVA a 6%. E há uma inversão do sujeito passivo, no sentido em que o empreiteiro passa as faturas sem IVA e é o promotor que autoliquida e entrega depois às Finanças. E se mais tarde surgirem dúvidas sobre a aplicação dos 6%, será ao promotor que o Fisco vai pedir contas.

E é aqui que surge a questão levantada pela OCC. “Como é que o construtor, durante a construção, quando recebe as faturas e vai autoliquidar aos 6% ou aos 23%, pode ter uma certeza sobre aquela condição posterior?”, questiona Paula Franco. Porque se a questão do preço, por exemplo, ainda que possa ser difícil, acaba por estar nas mãos de quem constrói, que se tiver de ser, terá de fazer depois as necessárias correções, já no caso de quem vai comprar e habitar ou não a casa, isso sai totalmente do seu controlo.

E se as condições não estiverem todas cumpridas, então terá de haver correções, ou seja, o promo-

tor terá então de pagar a diferença entre a taxa de 6% e a taxa normal, de 23% de IVA. Ora, isso “representa um risco enorme” e pode “levar toda a margem de lucro, porque isto, na prática, é uma lotaria”, declara a bastonária, lembrando que, em caso de regularizações, será ainda preciso suportar o pagamento de juros.

Como resolver? Deixando cair a exigência de o imóvel ser para habitação própria e permanente, defende. Mas isso não leva a que também imóveis para férias ou segundas habitações beneficiem da taxa reduzida? “Sim, mas aqui o que se pretende é que exista mais oferta e existindo mais oferta ela

ID: 121250802

27-01-2026

Imposto nos projetos de arquitetura “é uma iniquidade”

A Ordem dos Arquitetos insiste que os projetos de arquitetura devem ser sempre taxados a 6% e não apenas quando integrados numa empreitada, como está previsto. “Compasso de espera” está a travar o mercado, avisa o presidente.

Pedro Catarino

existirá para todos os setores, para habitações permanentes, para habitações secundárias e para arrendamentos”. Ao invés, “com estes condicionalismos torna-se a lei impraticável, logo não tem qualquer eficácia”.

Retroatividade na isenção de mais-valias

A bastonária defende, por outro lado, que a medida, também prevista no pacote, de isentar de imposto as mais-valias de vendas de imóveis que sejam posteriormente reinvestidas para imóveis destinados ao arrendamento tenha aplicação retroativa a 2025. Dessa forma, quem tenha vendido no ano passado poderia beneficiar já, com o efeito a sentir-se na declaração de IRS a entregar em 2026.

Seria uma forma de “causar já uma pressão para que o reinvestimento seja feito no âmbito do arrendamento” e para, na prática, “a medida ter uma eficácia imediata, dando um impulso ao mercado”, explica Paula Franco. E “atendendo a que ainda não foi entregue a declaração do IRS”, ainda seria possível essa retroatividade, ou seja, quem vendeu no ano passado e ainda tem o dinheiro na sua posse, poderia sentir o impulso de fazer já este investimento para arrendamento.

A bastonária defende mesmo “uma medida mais radical”, mas que na sua opinião “teria efeitos mais imediatos até do que a redução do IVA na construção” e que passaria por aprofundar a isenção de IRS sobre as mais-valias. “Temos 700 mil casas paradas e uma isenção total de mais-valias, num período temporal delimitado, aumentaria consideravelmente a oferta”, remata. ■

“Se os serviços de arquitetura forem faturados no âmbito de uma empreitada, são tributados a 6% de IVA, mas se forem faturados no âmbito dos meus serviços como arquiteto, então já são taxados a 23%. Há aqui uma iniquidade que não é aceitável”. A crítica é de Avelino Oliveira, presidente da Ordem dos Arquitetos (OA), e em causa estão as propostas fiscais do Governo para a habitação que, defende, continuam a dar um tratamento desigual aos projetos de engenharia e arquitetura.

O arquiteto estará esta terça-feira no Parlamento, numa audição na Comissão de Orçamento, Finanças e Administração Pública e ainda tem esperanças que o tema possa vir a ser alterado. Na proposta que levou aos deputados, recorde-se, o Governo circunscreve a taxa reduzida de IVA às empreitadas e não inclui prestações autónomas de serviços de arquitetura.

No que toca ao IVA dos projetos, a proposta prevê, no novo regime dos Contratos de Investimento para Arrendamento, a possível “restituição de 50% do montante equivalente ao IVA suportado em serviços de arquitetura, projetos e estudos” relacionados com a construção/reabilitação dos imóveis abrangidos. Trata-se, contudo, de “uma pequeníssima tipologia que, na prática, poderá ser muito pouco usada”, diz Avelino Oliveira.

A Ordem dos Arquitetos defende - e isso mesmo inscreveu num parecer que enviou ao Parlamento - que o mesmo regime possa ser aplicável “às tipologias de habitação própria e permanente”, uma vez que “o diploma, tal como está redigido, não permite a restituição para honorá-



Miguel Baltazar

O presidente da Ordem dos Arquitetos critica proposta do Governo.

rios de serviços de arquitetura (e outras especialidades) nesse regime, o que não se compreende”.

E depois, dois donos de obra poderão, na prática, ter aplicação de valores de IVA diferentes no projeto de arquitetura e especialidades - se contratarem um arquiteto diretamente o IVA será a 23%, mas se optarem por uma empreitada, em modelo de “conceção construção”, em que o valor do projeto acaba por estar diluído no total da empreitada, aí podem beneficiar da taxa reduzida de IVA.

Em suma, “pode estar comprometido o princípio de neutralidade fiscal, pois no IVA e segundo a União Europeia, operações que servem a mesma necessidade do consumidor, e estão em concorrência, não devem ser diferenciadas de forma arbitrária”, escrevem os arquitetos no parecer entregue no Parlamento. “Não há justificação nenhuma para isto”, sublinha Avelino Oliveira.

Mercado em espera

O presidente da OA alerta, ain-

da, para o facto de estas alterações ao IVA na construção estarem a provocar “uma travagem no mercado”. A proposta prevê que a redução, sendo aprovada, se aplique a projetos entrados depois de 25 de setembro de 2025. Ora, quem tem procedimentos em curso anteriores a essa data está a considerar retirá-los e avançar depois de novo, para já poderem beneficiar da taxa reduzida. E, entretanto, “há clientes a pedir para atrasar os processos, porque estão a aguardar”, explica Avelino Oliveira. “Isso preocupa-nos muito e preocupa-nos agora este compasso de espera”, nota o arquiteto.

A proposta do Governo, recorde-se, chegou ao Parlamento sob a forma de pedido de autorização legislativa, mas acabou por descer à especialidade, o que normalmente não acontece nestes casos. Vai agora seguir os trâmites normais do processo legislativo, com audições e propostas de alteração apresentadas pela oposição. ■

FIOLENA LANÇA

648

PREÇO

Para beneficiarem do IVA reduzido, os imóveis a construir terão depois de ser vendidos a um valor não superior a 648 mil euros.