

ID: 123275595

29-05-2026 | ECONOMIA, IMOBILIÁRIO & E.

Construção particular Ter benefícios fiscais na autoconstrução exige cumprir várias regras. Não basta ter faturas das despesas

IVA a 6% só com empreitada e materiais no contrato



Textos ELISABETE MIRANDA

Aum particular que queira ter benefícios fiscais na autoconstrução não basta juntar faturas de todas as despesas. Para poder pedir a devolução do IVA no final da obra terá de apresentar contratos de empreitada e delegar no empreiteiro a compra dos materiais. Se comprar alguns materiais à parte, a despesa não conta. Agora que o diploma está estabelecido e já entrou em vigor, Paula Franco, bastonária da Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC), e José Pedro Rua, associado da Deloitte, deixam alguns alertas sobre os procedimentos que será preciso observar para que um particular

possa aproveitar os benefícios fiscais até 2032. E, nalguns casos, é preciso alterar práticas.

Obras em curso ficam fora

Desde logo, é preciso cumprir as regras gerais: só podem beneficiar do IVA geral a 6% “as empreitadas” realizadas até final de 2032, mas “cuja iniciativa procedimental se inicie entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029.” Quem tiver apresentado o pedido de licenciamento antes desta data fica de fora. O que importa é o ato administrativo, o que significa que, na prática, “poderá haver duas obras a começar ao mesmo tempo, com uma a ter direito ao benefício fiscal e outra a ficar excluída”, reconhece José Pedro Rua.

Depois ainda, a soma do preço do terreno, das despesas com as obras

FRASES

“Se comprar os materiais à parte, o que é comum na autoconstrução, não beneficia. A despesa tem de estar no contrato”

Paula Franco
Bastonária da OCC

“A Autoridade Tributária olha sempre para o contrato de empreitada, que não é uma mera proposta comercial”

José Pedro Rua
Associado da Deloitte

e dos bens móveis que fiquem agarrados à casa, como é o caso dos sanitários ou dos móveis de cozinha, não pode exceder €660.982.

Tudo no contrato

Contudo, “se comprar os materiais à parte, o que é comum na autoconstrução, não pode regularizar o IVA”, alerta Paula Franco. Para poder pedir a devolução do IVA, “a despesa tem de ter sido suportada na empreitada de construção”, ou seja, no contrato, a cargo do empreiteiro, alerta também José Pedro Rua. E aqui surge outro alerta central: “Os contratos de empreitada têm de ser anexados. O normal é que o particular tenha vários contratos. Se fizer dez subcontratações, precisa de ter dez contratos de empreitada”, alerta Paula Franco. “O contrato de empreitada é um ponto para o qual a Autoridade Tri-

butária olha sempre”, lembra José Pedro Rua, que alerta para o facto de que “um contrato não é uma proposta comercial”. “É preciso que o documento detalhe o preço, as condições da obra e é preciso dizer ao empreiteiro que compre ele os materiais, sendo que tudo tem de estar no contrato de empreitada”, sistematiza José Pedro Rua.

Ao contrário do regime geral, em que os promotores podem ir pedindo o IVA à medida que a obra avança, neste caso a diferença só pode ser obtida no fim. Após obter a licença de utilização da casa, tem 12 meses para pedir o dinheiro de volta. Para ter direito à devolução, o proprietário tem de habitar a casa pelo menos um ano. Depois disso a casa pode ser vendida ou ser afeta a outro fim. Caso contrário, se o Fisco der conta, o IVA tem de ser devolvido.

emiranda@expresso.imprensa.pt

Promotor e comprador dividem responsabilidades

Promotores têm de cumprir regras para o IVA reduzido até à venda. Depois, responsabilidade é dos compradores

Em empreitadas que podem durar anos, em relações comerciais em que comprador e promotor imobiliário nem se cruzam, como se garante que as casas que virão a beneficiar da redução de IVA serão destinadas à habitação própria permanente ou ao arrendamento até €2300? A dúvida que se manteve durante todo o debate do pacote fiscal da habitação aparece mais clara no decreto-lei finalmente publicado.

As novas regras mantêm a inversão do sujeito passivo, colocando do lado do promotor (e não do construtor) a responsabilidade pela liquidação do IVA das obras. Se a intenção for vender o imóvel até um preço máximo de €660.982, pode ir pedindo à Autoridade Tributária (AT) a devolução da diferença entre os 23% que for suportando durante a construção e os 6%. Chegado ao fim da obra, precisa de cumprir mais dois requisitos: vender o imóvel no

prazo máximo de dois anos após a obtenção da licença de habitação e garantir que na escritura fica expresso que o imóvel foi construído com os benefícios fiscais. Daí em diante a responsabilidade passa para o comprador.

Contudo, se o promotor falhar alguma destas premissas, enfrenta um de dois cenários, graduado consoante a gravidade do caso. Se vender a casa dentro do prazo e do preço limite, mas o comprador não quiser destinar o imóvel aos fins previstos, o promotor é obrigado a devolver o benefício fiscal, acrescido de juros compensatórios (4% ao ano), sem penalizações adicionais. Já se o promotor não vender a casa dentro do prazo e abaixo dos €660.982, então, “devolve o IVA com juros e outras penalidades.”

José Pedro Rua, associado da Deloitte, dá um exemplo prático: “Imagine-se que compro uma casa em planta no Algarve com a intenção de me mudar para lá mas, chegado à escritura, mudo de ideias.” Dando como boa a interpretação que decorre da redação da lei (o preâmbulo do decreto-lei diz coisa diferente, ainda alinhado com versões anteriores do diplo-

ma), neste caso, o promotor tem de devolver o IVA, acrescido de juros compensatórios, mas sem penalizações, explica o fiscalista.

Contratos promessa com salvaguarda?

Esta formulação final “tranquiliza-nos bastante. É preciso controlo sobre as operações, mas fica tudo muito mais claro”, comenta ao Expresso Paula Franco, bastonária da Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC), que na redação preliminar da proposta tinha alertado para a falta de clareza das regras. “Exigir juros compensatórios é razoável, não é uma penalização excessivamente pesada”, considera a bastonária.

José Pedro Rua concorda que a redação final esclarece melhor como se processa a regularização do IVA em caso de incumprimento das regras, mas alerta que “há um conjunto de realidades práticas que os promotores não controlam, à partida”. “Nas vendas em planta surgem vários tipos de clientes. Há os que só aparecem na escritura, há os que pelo meio cedem a posição contratual, há os que

compram vários imóveis”, e tudo isto tem de ser considerado. “Vai exigir um rigoroso controlo aos promotores”, e, eventualmente, “os contratos promessa de compra e venda terão de começar a salvaguardar que o preço se possa alterar caso as condições do decreto-lei [as regras do IVA reduzido] não se cumpram”, antecipa o fiscalista.

Um ano de habitação, 36 meses de arrendamento

Já o comprador, a partir do momento em que compre a casa com a intenção de arrendar ou viver nela, tem de cumprir as regras. Caso contrário, pagará um adicional de 10% de IMT (imposto municipal sobre transmissões).

Quem comprar a casa para habitação permanente tem de se instalar nos seis meses após a compra, e residir nela durante pelo menos 12 meses. Caso o imóvel seja comprado em compropriedade, o domicílio fiscal de 12 meses tem de ser cumprido por todos. Quem compre para arrendar, tem de declarar o contrato ao Fisco, e manter a casa arrendada durante pelo menos 36 meses, nos cinco anos seguintes. Depois destes prazos, os imóveis podem ter outro destino.

Para já, o mercado espera os ofícios mais detalhados da AT para começar a desenhar o plano fiscal dos futuros projetos, porque as obras já em curso ficam fora dos apoios.



Construção de casa própria também pode beneficiar de devolução de IVA, mas é preciso contratar e declarar tudo

FOTO KAREN MOSKOWITZ/GETTY IMAGES