

ID: 123671618

24-06-2026

HABITAÇÃO

Fisco explica regras do IVA a 6%, mas a lei já está de novo a ser mudada

A AT emitiu um documento em que define as regras práticas de aplicação do IVA a 6% para a construção de habitação. A nova taxa produz efeitos a partir de 1 de julho, mas entretanto já há uma proposta de lei no Parlamento com uma nova alteração, que vem mexer com as atuais regras.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

A poucos dias de chegar ao terreno a nova taxa de IVA reduzido para a habitação, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) divulgou um documento em que explica as regras para a aplicação da nova verba e o entendimento que faz da lei. O ofício-circulado era esperado há muito pelos vários operadores, bem como pelos contabilistas, mas, no final da semana passada, o Governo apresentou no Parlamento uma proposta de lei em que altera a lei que agora vai chegar ao terreno. Ou seja, na prática, a nova lei, em relação à qual o Fisco vem agora revelar o seu entendimento, deverá ser alterada nos próximos meses por iniciativa do próprio Executivo, alterando as regras agora em cima da mesa.

A questão é técnica, mas nem por isso menos importante, uma vez que está em causa a forma como os vários operadores envolvidos devem proceder à liquidação do IVA. Com o novo pacote de medidas, o Governo decidiu generalizar nestes casos a regra da inversão do sujeito passivo para efeitos de IVA. Basicamente, o construtor passa as faturas sem IVA ao promotor e este, uma vez garantindo que está em condições de beneficiar da taxa reduzida, fará então a autoliquidação e entregará o imposto ao Estado.

Ora, no decreto-lei autorizado que está em vigor, esta norma apenas se aplica aos adquirentes de serviços de construção civil que pratiquem, eles próprios, operações que confirmam o direito à dedução total ou parcial do imposto". Ou seja, aplica-se, "a sujeitos passivos e isentos se estiver em causa construir para



João Cortesão

IVA reduzido para construção de habitação chega ao terreno a 1 de julho.



A lei tem tudo para ser complicada, era importante ouvir quem a vai aplicar, mas sonegaram informação.

PAULA FRANCO
Bastonária da OCC

vender ou arrendar dentro dos condicionantes" de aplicação da taxa reduzida, explica Paula Franco, bastonária da Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC). As condicionantes têm a ver, nomeadamente, com a obrigatoriedade de os imóveis serem para habitação permanente e com o valor de venda (até 660 mil euros), ou da renda (no máximo 2.300 euros). Concretizando, com a norma tal como está, o construtor ou o empreiteiro, "têm de

perguntar ao promotor qual o fim que vai destinar o imóvel" e têm de ter "uma declaração do cliente a dizer que fim vai dar àquele seu investimento", considera Paula Franco.

A alteração que deu entrada no Parlamento destina-se a simplificar, dado que a norma passa a aplicar-se a todos os adquirentes de serviços de construção civil e não apenas aos que "praticam operações que confirmam direito à dedução total ou parcial do imposto"

Grande complexidade na aplicação

Para a bastonária, tudo isto levanta "questões do ponto de vista técnico", e é, na prática, mais um episódio num processo que se revelou, desde o início, de grande complexidade na aplicação. Esta questão foi colocada ao Governo pela Ordem, que, além disso, aguardava pelo ofício-circulado agora disponibilizado e que, "traz interpretações que não resultam do próprio diploma e

ID: 123671618

24-06-2026

que eram necessárias”. Quanto à proposta enviada ao Parlamento na semana passada, a OCC foi nessa altura confrontada com ela.

“Numa lei que tem tudo para ser complicada, era importante terem ouvido quem a vai aplicar”, diz Paula Franco, lamentando que, ao invés, “tenham optado por nos sonegar informação”, com toda a “insegurança jurídica” que a situação comporta. A Ordem, acrescenta, “teve de adiar por duas semanas uma formação com 20 mil pessoas por falta de informação”.

A forma como a lei deve ou não ser aplicada é uma questão especialmente sensível, dado todo o historial em torno da taxa reduzida de IVA na construção em geral, que deu origem a grande litigiosidade e agora até levou o Governo a intervir, com uma proposta para avançar com uma norma interpretativa.

Mais uma razão para que o ofício-circulado fosse aguardado com expectativa pelo mercado. Ao longo de 14 páginas, o Fisco explica, por exemplo, como devem os contribuintes proceder quando for preciso fazer acertos e correções e recorre aos conceitos do Regime Jurídico para a Urbanização e Edificação para clarificar o que se deve considerar como “iniciativa procedimental” nos casos de obras sujeitas a licenciamento; quando basta a comunicação prévia; ou quando é dispensado o controlo prévio.

O Fisco deixa também preto no branco como são feitos os cálculos para determinar o valor final do imóvel ou como se aplica a taxa reduzida quando, num mesmo edifício, há frações que respeitam as condicionantes para aplicação da taxa reduzida e outras em que tal não acontece – neste caso, os 6% apenas se aplicam à parte que, em proporção, respeita às frações que respeitam as condicionantes. ■