

IVA NA REABILITAÇÃO URBANA

Lei n.º 48/2026,
de 17 de agosto



ORDEM DOS CONTABILISTAS CERTIFICADOS



NOTA TÉCNICA SOBRE A LEI N.º 48/2026

A Lei n.º 48/2026, de 17 de agosto de 2026, entra em vigor em 18 de agosto de 2026.

Esta Lei procede à interpretação autêntica da Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

Nos termos desta Lei, é feita uma “interpretação autêntica”, nos termos da qual *“Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, consideram-se empreitadas de reabilitação urbana todas aquelas que sejam realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, independentemente da aprovação de uma operação de reabilitação urbana.”*

O legislador determina que a aplicação da taxa reduzida de IVA a empreitadas de reabilitação urbana apenas depende de o imóvel se encontrar localizado em áreas de reabilitação urbana (ARU) delimitadas nos termos legais, não dependendo da existência de operação de reabilitação urbana (ORU) aprovada.

A redação da verba 2.23 que agora é interpretada é a que se encontrou em vigor até à alteração introduzida pela Lei n.º 56/2023.

Esta redação corresponde, em termos gerais, às empreitadas de reabilitação urbana (construção nova e/ou reabilitação de edifícios) cujas iniciativas procedimentais tenham sido apresentadas até 6 de outubro de 2023.

A exigibilidade do IVA nas empreitadas de reabilitação urbana ao abrigo desta redação que agora se interpreta corresponde a todas as operações necessárias à execução da reabilitação urbana.

Para as iniciativas procedimentais apresentadas a partir de 7 de outubro de 2023, esta interpretação da Lei n.º 48/2026 já não é relevante, porque a verba 2.23 foi alterada, passando a exigir apenas a localização da obra em ARU aprovada (a verba passou, também, a excluir a construção nova, aplicando-se apenas à reabilitação de edifícios).

Nos termos do artigo 50.º n.º 9 da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, a verba 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA, na redação introduzida pela Lei n.º 56/2023, não é aplicável aos seguintes casos:

- a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei;
- b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor.



Isto significa que a redação da verba 2.23 que esteve em vigor até 6 de outubro de 2023, se aplica (dito de forma simplificada) às iniciativas procedimentais submetidas até 6 de outubro de 2023, pelo que o IVA exigível por todo o período em que foram executadas empreitadas de reabilitação urbana deve ser liquidado ou autoliquidado à taxa reduzida.

Produção de efeitos

Nos termos do artigo 3.º da Lei:

A presente lei produz efeitos à data da entrada em vigor da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

A data de entrada em vigor da Lei n.º 64-A/2008 ocorreu em 1 de janeiro de 2009.

O entendimento da OCC a este respeito é o de que esta “produção de efeitos” deve ser interpretada no seguinte sentido:

- i) Aplica-se a factos tributários cuja exigibilidade do imposto tenha ocorrido a partir de 1 de janeiro de 2009, mas
- ii) Apenas se aplica a períodos de imposto abrangidos por ações inspetivas ou processos judiciais em curso e períodos de imposto cujo prazo de caducidade ainda se encontre em curso, ou seja, cujo IVA se tenha tornado exigível a partir de 1 de janeiro de 2022, tendo em conta a aplicação da verba 2.23 em vigor na redação até 6 de outubro de 2023 (artigo 50.º n.º 9 da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

Neste âmbito, a OCC entende que esta lei **não** produz efeitos em relação a:

- i) IVA liquidado cujo prazo de caducidade já se encontre ultrapassado para efeitos do artigo 98.º do Código do IVA, ou seja, operações em relação às quais o IVA se tenha tornado exigível antes de 1 de janeiro de 2022.
- ii) Períodos de imposto anteriores a 2022 abrangidos por ações inspetivas concluídas e que não tenham sido – ou não venham a ser – objeto de contestação pelas vias administrativa e/ou judicial.
- iii) Períodos de imposto, anteriores ou posteriores a 2022, que tenham sido objeto de contestação pelas vias administrativa e/ou judicial, tendo sido indeferidos e não contestados ou considerados improcedentes judicialmente, consolidando-se, assim, definitivamente as liquidações de IVA.

Regularizações a favor do sujeito passivo

Estando em causa períodos de imposto cujo prazo de caducidade ainda se encontre em curso, ou seja, IVA se tenha tornado exigível a partir de 1 de janeiro de 2022, o nosso entendimento sobre os procedimentos de regularização a favor do sujeito passivo do IVA liquidado ou autoliquidado à taxa normal, com fundamento na inexistência de ORU aprovada, é o seguinte:



1. IVA liquidado à taxa normal pelos prestadores (empreiteiros) aos promotores adquirentes isentos

Se o IVA foi liquidado à taxa normal pelos prestadores (empreiteiros), designadamente porque os adquirentes (promotores) eram, à data da exigibilidade do IVA, sujeitos passivos que apenas praticavam operações isentas que não conferiam direito à dedução, perante esta Lei, a correção das faturas para a taxa reduzida obriga a que seja o prestador, e não o adquirente, a efetuar a regularização e a devolver o imposto ao adquirente.

Isto porque o adquirente não pode autoliquidar o IVA, dada a sua natureza de sujeito passivo que apenas pratica operações isentas que não conferiam direito à dedução.

Para o efeito, terão de ser emitidas notas de crédito pelos prestadores, somente pela diferença de taxas de IVA, e devolvido esse imposto aos adquirentes.

Tal implica que os prestadores (empreiteiros) terão de devolver aos adquirentes o IVA correspondente à diferença entre a taxa normal e a reduzida.

Adicionalmente, tem de ser feita prova de que o adquirente tomou conhecimento da retificação do imposto ou de que foi reembolsado do imposto, nos termos do artigo 78.º n.º 5 do Código do IVA.

Entende-se que está em causa um “erro de direito”.

Assim, no quadro 3 do Anexo relativo às regularizações do campo 40, na linha destinada a «Regularizações decorrentes de um erro de direito», o prestador deve indicar a base tributável (total da operação antes de imposto) e o IVA regularizado a seu favor.

A regularização do IVA a favor dos prestadores (empreiteiros), pela diferença de taxas, pode implicar que estes fiquem com esse IVA em crédito ou pedir o seu reembolso, caso não possam efetuar a sua dedução na totalidade no período de imposto em que a nota de crédito é emitida.

Exemplo: empreiteiro emitiu faturas com taxa de IVA de 23% em 2022, sendo a base tributável de 1 milhão de Euros.

Em 2026, terá de emitir nota de crédito de 170 mil Euros $[(23\% - 6\%) \times 1 \text{ milhão de Euros}]$ e devolver esse montante ao adquirente.



Em termos esquemáticos:

Prestador	Adquirente isento
A regularização aplica-se a factos tributários cuja exigibilidade do imposto tenha ocorrido a partir de 1 de janeiro de 2009, e cujo prazo de caducidade se encontre ainda em curso ou IVA que se encontra em fase de contestação administrativa ou judicial.	Não há procedimentos declarativos em termos da declaração periódica de IVA, tendo o adquirente direito ao reembolso do imposto regularizado a seu favor pelo prestador.
Erro de direito - regularização do IVA a favor do sujeito passivo prestador pode ser feita no prazo de 4 anos, a contar da entrada em vigor da Lei.	
Regularização do IVA a favor do sujeito passivo prestador pode ser feita na declaração periódica do período em seja emitido documento retificativo de fatura, no prazo de 4 anos a contar da entrada em vigor da Lei.	
Para efeitos de comprovação da regularização, deve ser feita a prova de que o adquirente tomou conhecimento da retificação do imposto ou de que foi reembolsado do imposto, para efeitos do artigo 78.º n.º 5 do Código do IVA.	

Proposta de texto a utilizar pelos adquirentes sujeitos passivos isentos para iniciar a regularização do IVA a seu favor

Tendo em conta a entrada em vigor da Lei n.º /2026, e a sua produção de efeitos, vimos solicitar que nos seja reembolsado o IVA correspondente à diferença entre a taxa normal (23%) e a taxa reduzida (6%) relativamente às seguintes faturas (deduzidas de notas de crédito) por vós emitidas a partir de 1 de janeiro de 2022.

Este reembolso destina-se a dar aplicação ao direito à taxa reduzida de IVA nos termos da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, tendo em que conta que o requisito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada deixou de ser aplicável para as faturas emitidas no período indicado.

Obra	Área de Reabilitação Urbana de localização da obra	Fatura/Nota de crédito (n.º e data]	Base tributável	IVA

Para confirmação da localização da(s) obra(s) identificadas, envia-se documentação relevante, que consiste na planta de localização (por exemplo, através de Sistema de Projeção de Coordenadas)

[Podem ser anexados outros documentos de que disponha, sendo apenas necessário comprovar a localização do imóvel em ARU aprovada, sem necessidade de qualquer referência a ORU aprovada.]



Mais se informa que, à data em que as faturas foram emitidas e o IVA se tornou exigível, o signatário se encontrava enquadrado para efeitos de IVA como sujeito passivo que apenas praticava operações isentas que não conferiam direito à dedução.

Da eventual possibilidade de reclamação do IVA pelo adquirente

Coloca-se a questão de saber se é possível ao próprio adquirente reclamar a regularização do IVA a seu favor, sem que tenha de ser reembolsado pelo prestador (empregado). Ou seja, se a retificação/restituição do IVA repercutido em fatura emitida pelo prestador pode ser diretamente solicitada à Autoridade Tributária por alguém que, não sendo o sujeito passivo da relação jurídico-tributária (Estado-prestador), assume a posição de repercutido legal do valor liquidado.

Nos termos do artigo 37.º n.º 1 do Código do IVA, a importância do imposto liquidado deve ser adicionada ao valor da fatura, para efeitos da sua exigência aos adquirentes dos bens ou destinatários dos serviços. Em regra, a repercussão do IVA pelo prestador ao adquirente é obrigatória.

No caso, o adquirente, na qualidade de repercutido legal, terá legitimidade para requerer diretamente à Autoridade Tributária o reembolso do IVA que foi liquidado nas faturas a si emitidas pelo prestador (empregado)?

O artigo 18.º n.º 4 a) LGT determina que não é sujeito passivo quem suporte o encargo do imposto por repercussão legal, sem prejuízo do direito de reclamação, recurso, impugnação ou de pedido de pronúncia arbitral nos termos das leis tributárias.

O CAAD tem proferido decisões admitindo que o pedido direto de reembolso do IVA liquidado apenas surge na esfera do repercutido legal nas situações em que se afigure “impossível ou excessivamente difícil para o adquirente obter, junto dos fornecedores, o reembolso do IVA indevidamente faturado e pago”.

O TJUE já se pronunciou sobre a impossibilidade ou excessiva dificuldade, dando como exemplos a insolvência ou liquidação do prestador, num contexto de boa-fé.

Assim, o recurso ao meio de reclamação por parte do adquirente, para recuperação da diferença de taxas de IVA deve ser aferida caso a caso, com base nos factos concretos que provêm a impossibilidade ou excessiva dificuldade em recuperar o IVA liquidado a uma taxa superior à devida.

O recurso à reclamação pelo adquirente pode ser usado em casos de insolvência do prestador ou caso este já tenha sido legalmente extinto (dissolução, liquidação) ou cessado a atividade para efeitos de IVA.

Nas demais situações, o adquirente deve, diligentemente, começar por contactar os fornecedores para lhes dar conta do seu direito à regularização do IVA, podendo ser usado o texto proposto no ponto anterior.



2. IVA autoliquidado à taxa normal pelos adquirentes (promotores) sujeitos passivos mistos ou do regime normal

No caso dos adquirentes que sejam sujeitos passivos com direito total ou parcial à dedução (os chamados sujeitos passivos mistos), o IVA não foi liquidado pelos prestadores empreiteiros, mas antes autoliquidado pelos adquirentes à taxa normal.

Neste caso, a correção é feita pelo próprio adquirente, sem emissão de nota de crédito.

Entende-se que está em causa um “erro de direito”.

Assim, no quadro 3 do Anexo relativo às regularizações do campo 40, na linha destinada a «Regularizações decorrentes de um erro de direito», o sujeito passivo adquirente deve indicar a base tributável (total da operação antes de imposto) e o IVA regularizado a seu favor.

A regularização do IVA a favor dos adquirentes, pela diferença de taxas, pode implicar que estes fiquem com esse IVA em crédito ou pedir o seu reembolso, caso não possam efetuar a sua dedução na totalidade no período de imposto em que a regularização é efetuada.

Por outro lado, a regularização da diferença de taxas pode ser feita de uma só vez ou ao longo do período de quatro anos para regularização do imposto a seu favor.

Em termos esquemáticos:

Prestador	Adquirente sujeito passivo misto
Não há procedimentos a acautelar em sede declarativa, tendo o adquirente direito à regularização do imposto a seu favor	A regularização aplica-se a factos tributários cuja exigibilidade do imposto tenha ocorrido a partir de 1 de janeiro de 2009 e cujo prazo de caducidade se encontre ainda em curso ou IVA que se encontra em fase de contestação administrativa ou judicial.
	Regularização do IVA pode ser feita no período de imposto correspondente à entrada em vigor da Lei ou em qualquer período de imposto durante quatro anos, a partir da entrada em vigor da Lei.
	A regularização a favor do sujeito passivo não é feita por substituição das declarações periódicas em que o IVA foi autoliquidado, uma vez que se trata de erro de direito.

3. Inspeções fiscais em curso e litígios administrativos ou judiciais ainda não transitados em julgado e ainda recorríveis

Recomenda-se que seja feita uma comunicação pelo sujeito passivo à inspeção tributária, órgão decisor de processo administrativo ou tribunal, informando do direito à aplicação do artigo 3.º da Lei n.º 48/2026.



Nota final sobre a nossa interpretação

A interpretação aqui apresentada representa o entendimento da OCC a respeito da articulação entre as disposições relativas à entrada em vigor e produção de efeitos da Lei n.º 48/2026, prazo de caducidade do Código do IVA e LGT, e normas procedimentais e processuais do CPPT. Em nosso entender, a articulação entre todas as disposições mencionadas não permite reabrir o prazo de reclamação, revisão e/ou impugnação de todos os períodos de IVA desde 1 de janeiro de 2009.

As normas apenas permitem recuperar IVA exigível desde 1 de janeiro de 2022 ou cuja liquidação se encontre pendente de apreciação em sede de reclamação graciosa, revisão do ato tributário, recurso hierárquico ou em sede judicial ou arbitral. A Lei é omissa quanto à possibilidade de alargamento dos prazos de impugnação administrativa ou judicial.

A OCC respondeu à consulta pública sobre o Projeto de Lei n.º 642/ /XVII/1.ª (PSD), no âmbito de pedido que lhe foi dirigido pela 5.ª COFAP, encontrando-se disponível para consulta pública os contributos recebidos pelo Parlamento em 8 de julho de 2026, e que se anexam como parte deste documento.

O documento pode ainda ser localizado através do seguinte link:

<https://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetalhelIniciativa.aspx?BID=356854>

Documento disponível para consulta aqui:



Nesse Parecer, a OCC chamou a atenção para a forma como a redação da norma de produção de efeitos não acautelava a efetiva regularização do IVA para todos os factos tributários cujo IVA tenha sido devido a partir de 1 de janeiro de 2009.

Propôs, inclusive, uma redação mais abrangente da norma transitória, que acautelasse essa produção de efeitos a 1 de janeiro de 2009.

Nenhuma das propostas que dirigimos ao Parlamento foi acolhida pelo legislador.

Contudo, não podemos excluir que a interpretação feita neste documento venha a ter uma receção distinta quer a nível administrativo quer pelos tribunais, aconselhando-se os Contabilistas Certificados a comunicar aos seus clientes visados a possibilidade de a Lei ser interpretada de forma distinta e mais favorável do que a aqui apresentada, quer a nível administrativo quer pelos tribunais.



Perguntas frequentes

Q1: Uma empresa fez um pedido de comunicação prévia de uma reabilitação urbana em ARU sem ORU aprovada, em agosto de 2026. Esta Lei aplica-se a esta reabilitação?

R1: Não. Neste caso, aplica-se a atual redação da verba 2.23, em vigor desde 7 de outubro de 2023, pelo que a inexistência de ORU não é relevante. Isto significa que pode aplicar a taxa reduzida de IVA, nos termos a verba 2.23, em vigor desde 7 de outubro de 2023, mesmo que não exista ORU aprovada.

Q2: Uma empresa fez um pedido de licenciamento para construção de um imóvel numa ARU sem ORU aprovada, em agosto de 2023. Esta Lei aplica-se a esta reabilitação?

R2: Sim. Neste caso, aplica-se a anterior redação da verba 2.23, que exigia (na interpretação da AT e dos tribunais) ORU aprovada. Isto significa que pode aplicar a taxa reduzida de IVA, nos termos a verba 2.23, na redação dada pela nova Lei, mesmo que não exista ORU aprovada. Mas esta aplicação só pode ser feita por regularização da diferença de taxas de IVA para imposto cuja exigibilidade ocorreu a partir de 1 de janeiro de 2022.

Q3: Uma empresa fez um pedido de licenciamento para construção de um imóvel numa ARU sem ORU aprovada, em agosto de 2023. A construção decorreu até agosto de 2026. Pode ser regularizado a favor do adquirente dos serviços de empreitada o IVA das faturas emitidas desde o início da construção?

R3: Sim. O modo de efetuar a regularização depende do enquadramento para efeitos de IVA do adquirente.

Se o adquirente for um sujeito passivo isento, com referência à data de emissão das faturas, deve pedir a emissão de notas de créditos aos prestadores de serviços e tem direito ao reembolso do IVA em causa (em regra, 17%, que é a diferença entre 23% e 6%), no Continente).

Se o adquirente for um sujeito passivo misto, deve efetuar a regularização do IVA por si autoliquidado. No quadro 3 do Anexo relativo às regularizações do campo 40, na linha destinada a «Regularizações decorrentes de um erro de direito», deve indicar a base tributável (total da operação antes de imposto) e o IVA regularizado a seu favor (17%, para IVA devido no Continente).



Q4: Para um adquirente de empreitadas de reabilitação que era sujeito passivo isento à data em que o IVA lhe foi liquidado e é, nesta data, sujeito passivo misto, quais os procedimentos a adotar?

R4: O que é relevante é o enquadramento à data em que o IVA era exigível.

Se o adquirente era um sujeito passivo isento, com referência à data de emissão das faturas e exigibilidade do IVA, deve pedir a emissão de notas de créditos aos prestadores de serviços e tem direito ao reembolso do IVA em causa (em regra, 17%, que é a diferença entre 23% e 6%), no Continente).

Q5: Com esta nova Lei, continua a ser obrigatório pedir certidões de localização de imóveis objeto de reabilitação às câmaras municipais em zona de reabilitação urbana? Tenho de pedir novas certidões?

R5: Desde que se aplica a nova verba 2.23, a partir de 7 de outubro de 2023, deixou de ser exigida a localização do imóvel em ORU aprovada. Mantém-se a obrigação de provar – por quaisquer meios – a localização em ARU.

Essa prova considera-se feita com o mero comprovativo da localização do imóvel (por exemplo, através de Sistema de Projeção de Coordenadas), não sendo necessário obter quaisquer certidões da Câmara Municipal ou qualquer outra entidade.

Esta nova Lei não muda os requisitos documentais, apenas reforça a interpretação de que a ORU aprovada não é exigível.

Q6: No caso de ter de pedir o reembolso aos meus fornecedores empreiteiros da diferença de taxas de IVA, pelo facto de eu ser sujeito passivo isento sem direito à dedução, eles são obrigados a reembolsar-me o IVA?

R6: Sim. Se o adquirente for um sujeito passivo isento, com referência à data de emissão das faturas e exigibilidade do IVA, deve pedir a emissão de notas de créditos aos prestadores de serviços e tem direito ao reembolso do IVA em causa (em regra, 17%, que é a diferença entre 23% e 6%, no Continente).

A OCC entende que este direito só se aplica para o IVA liquidado desde 1 de janeiro de 2022, mas não para IVA liquidado em data anterior.

Q7: O que devo fazer para pedir o reembolso aos meus fornecedores empreiteiros da diferença de taxas de IVA, sendo eu sujeito passivo isento sem direito à dedução; eles são obrigados a reembolsar-me o IVA?



R7: Deve enviar uma carta registada com aviso de receção, contendo um texto com um teor semelhante ao proposto.

Tendo em conta a entrada em vigor da Lei n.º /2026, e a sua produção de efeitos, vimos solicitar que nos seja reembolsado o IVA correspondente à diferença entre a taxa normal (23%) e a taxa reduzida (6%) relativamente às seguintes faturas (deduzidas de notas de crédito) por vós emitidas a partir de 1 de janeiro de 2022.

Este reembolso destina-se a dar aplicação ao direito à taxa reduzida de IVA nos termos da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, tendo em que conta que o requisito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada deixou de ser aplicável para as faturas emitidas no período indicado.

Obra	Área de Reabilitação Urbana de localização da obra	Fatura/Nota de crédito (n.º e data]	Base tributável	IVA

Para confirmação da localização da(s) obra(s) identificadas, envia-se documentação relevante, que consiste na planta de localização (por exemplo, através de Sistema de Projeção de Coordenadas)

[Podem ser anexados outros documentos de que disponha, sendo apenas necessário comprovar a localização do imóvel em ARU aprovada, sem necessidade de qualquer referência a ORU aprovada.]

Mais se informa que, à data em que as faturas foram emitidas e o IVA se tornou exigível, o signatário se encontrava enquadrado para efeitos de IVA como sujeito passivo que apenas praticava operações isentas que não conferiam direito à dedução.

Q8: O facto de alguns dos valores que me foram faturados à taxa de 23% estarem ainda por pagar ou reclamados em tribunal por litígios entre prestador e adquirente põe em causa o direito a ser reembolsado do IVA?

R8: Não. O direito ao reembolso aplica-se ao IVA que foi liquidado pelos fornecedores ou autoliquidado pelo adquirente (no caso de este ser sujeito passivo misto ou do regime normal). A liquidação do IVA não depende do não pagamento das faturas, pelo que o reembolso também não depende da situação de pendência ou mora nos pagamentos aos fornecedores.

Q9: No seguimento da questão anterior, o que devo fazer se os fornecedores se recusarem a reembolsar-me o IVA?

R9: Esta recusa não é opcional.



Deve, em primeiro lugar, documentar por escrito (se possível) a recusa dos prestadores. E, em resposta, deve indicar que a recusa não é opcional e manter o pedido.

Q10: E se o fornecedor se recusar a reembolsar-me o IVA alegando que vai ser inspecionado pela Autoridade Tributária? E o adquirente que pedir o reembolso, também vai ser inspecionado?

R10: A recusa não é opcional. Ao contrário do que sucede, por exemplo, com a taxa reduzida da verba 2.42.1, em que a aplicação retroativa pode ser feita apenas por opção conjunta entre fornecedor e cliente, esta opção não existe nesta Lei.

Contudo, a probabilidade de serem iniciadas inspeções é possível, quer para os fornecedores quer para os adquirentes.

Q11: No seguimento da questão anterior, se alguns dos meus fornecedores já não estão no mercado, quer porque cessaram a atividade, foram declarados insolventes ou em situações semelhantes, o que posso fazer para ter direito ao reembolso do IVA?

R11: Nestes casos, deve apresentar um pedido de reclamação ou revisão do ato tributário para pedir o reembolso do IVA. Este pedido só pode ser aceite se conseguir provar que não há nenhuma possibilidade de o fornecedor lhe poder reembolsar o IVA (só nestas circunstâncias).

Q12: Sendo sujeito passivo misto ou do regime normal, e tendo adquirido serviços de empreitada de reabilitação urbana, ao regularizar a diferença de taxas de IVA a meu favor, tenho de informar os prestadores dos serviços? Ao efetuar a regularização, vou ser sujeito a inspeção fiscal?

R12: Não tem de informar os prestadores, na medida em que o IVA foi autoliquidado. Do mesmo modo, não tem de obter qualquer documentação adicional à que já tinha obtido aquando da autoliquidação, ou seja, que o imóvel reabilitado estava localizado em ARU.

Ao efetuar a regularização no campo 40, caso venha a ficar em situação de crédito, a recuperação do IVA só pode ser feita por utilização futura do crédito ou pedido de reembolso. Neste último caso, é possível que venha a ser objeto de inspeção (e eventual prestação de garantia), nos termos gerais dos pedidos de reembolso.

Q13: No seguimento da questão anterior, qual é o prazo para utilização do crédito de IVA que não possa ser utilizado, total ou parcialmente, por compensação com IVA devido de outras operações tributáveis?



R13: Em teoria, não há prazo, como vem sendo reconhecido em múltiplas decisões judiciais. Contudo, em inspeções fiscais, tem sido frequente a Autoridade Tributária desconsiderar a dedução de créditos de IVA gerados há mais de 4 anos, pelo que este aspeto da utilização do crédito deve ser acautelado.

Q14: A minha empresa foi recentemente objeto de uma liquidação adicional ao IVA de 2022, 2023, 2024 e 2025 relativa a diversas obras de reabilitação urbana executadas ao abrigo da redação da verba 2.23 antes da alteração da Lei n.º 56/2023.

Tendo em conta o sentido das decisões dos tribunais, pagámos o imposto e não contestámos.

Ainda podemos recuperar o IVA, mesmo já tendo sido ultrapassado o prazo para reclamação graciosa e/ou impugnação judicial?

R14: Sim. Nos termos do artigo 70.º CPPT, "Em caso de documento ou sentença superveniente, bem como de qualquer outro facto que não tivesse sido possível invocar no prazo previsto no n.º 1, este conta-se a partir da data em que se tornou possível ao reclamante obter o documento ou conhecer o facto."

Entende-se que o prazo para a reclamação graciosa e/ou impugnação judicial se conta a partir da entrada em vigor da Lei, i.e, os prazos contam-se a partir de 18 de agosto de 2026.

Para a reclamação graciosa, o prazo termina em 15 de dezembro de 2026.

Para a impugnação judicial, o prazo é de 90 dias.

Q15: A minha empresa efetuou uma reabilitação urbana num município com ARU aprovada, mas sem ORU aprovada. A iniciativa procedimental foi iniciada em setembro de 2023 e a obra foi concluída em dezembro de 2025. Por ser sujeito passivo misto, autoliquidou o IVA exigível em todas as empreitadas desde o início da obra até ao seu termo, à taxa de 6%.

Foi objeto de inspeção e liquidação adicional em 2026, tendo o IVA sido pago em maio de 2026. Não foi apresentada reclamação nem impugnação judicial.

Tendo em conta a Lei n.º 48/2026, pode o IVA pago adicionalmente ser recuperado a favor da empresa?

R15: Sim. Nos termos do artigo 70.º CPPT, "Em caso de documento ou sentença superveniente, bem como de qualquer outro facto que não tivesse sido possível invocar no prazo previsto no n.º 1, este conta-se a partir da data em que se tornou possível ao reclamante obter o documento ou conhecer o facto."



Assim, entende-se que o prazo para a reclamação graciosa e/ou impugnação judicial se conta a partir da entrada em vigor da Lei, i.e, os prazos contam-se a partir de 18 de agosto de 2026.

Para a reclamação graciosa, o prazo termina em 15 de dezembro de 2026.

Para a impugnação judicial, o prazo é de 90 dias.

Aplicando-se a redação da verba 2.23 em vigor até 6 de outubro de 2023, pelo facto de a iniciativa procedimental ter sido apresentada antes de 6 de outubro de 2023, a taxa reduzida de IVA pode ser aplicada em todas as empreitadas da reabilitação urbana, ainda que a exigibilidade do IVA seja posterior a 6 de outubro de 2023.

Q16: A minha empresa efetuou uma obra de reabilitação urbana num município com ARU aprovada, mas sem ORU aprovada. A iniciativa procedimental foi iniciada em janeiro de 2020 e a obra foi concluída em dezembro de 2021. Por ser sujeito passivo misto, autoliquidou o IVA exigível desde o início da obra até ao seu termo, em todas as empreitadas, à taxa de 6%. Foi objeto de inspeção e liquidação adicional em 2024, tendo o IVA sido pago nesse ano e impugnado judicialmente. A empresa perdeu o processo em tribunal, tendo a decisão judicial transitado em julgado em 2026.

Tendo em conta a Lei n.º 48/2026, pode o IVA pago ser recuperado a favor da empresa através de qualquer meio administrativo, por exemplo, reclamação ou revisão do ato tributário?

R16: Não.

No entender da OCC, a Lei n.º 48/2026 não permite reabrir o prazo de reclamação ou revisão oficiosa do IVA de anos cujo prazo de caducidade se encontre ultrapassado (no caso, 2020 e 2021).

Q17: A minha empresa efetuou uma obra de reabilitação urbana num município com ARU aprovada, mas sem ORU aprovada. A iniciativa procedimental foi iniciada em janeiro de 2020 e a obra foi concluída em dezembro de 2021. Por ser sujeito passivo misto, autoliquidou o IVA exigível desde o início da obra até ao seu termo, em todas as empreitadas, à taxa de 6%. Foi objeto de inspeção e liquidação adicional em 2024, tendo o IVA sido pago nesse ano e impugnado judicialmente. A empresa perdeu o processo em tribunal, tendo a decisão judicial transitado em julgado em 2026.

Tendo em conta a Lei n.º 48/2026, pode o IVA pago ser recuperado a favor da empresa através de qualquer meio judicial, por exemplo, impugnação?

R17: Não.

No entender da OCC, a Lei n.º 48/2026 não permite reabrir o prazo de impugnação judicial do IVA de anos cujo prazo de caducidade se encontre ultrapassado (no caso, 2020 e 2021).



Q18: A minha empresa foi objeto de diversas liquidações adicionais de IVA para obras de reabilitação urbana realizadas desde 2009. Apesar de termos impugnado judicialmente todas as liquidações, nenhuma foi ganha.

Quais são as liquidações que ainda podemos contestar com base na Lei n.º 48/2026?

R18: No entender da OCC, a Lei n.º 48/2026 não permite reabrir os prazos de reclamação e/ou impugnação do IVA consolidados na ordem jurídica (que não sejam recorríveis) e para anos cujo prazo de caducidade se encontre ultrapassado.

Q19: A minha empresa aplicou, por inversão do sujeito passivo, a taxa normal de IVA, 23%, numa reabilitação urbana nos termos da verba 2.23 na redação em vigor anterior à Lei n.º 56/2023. O pedido de licenciamento da obra foi submetido na câmara municipal em janeiro de 2021. A obra foi concluída em 2024 e o IVA foi autoliquidado nas empreitadas adquiridas de 2021 a 2024.

Tendo em conta a Lei n.º 48/2026, pode o IVA pago ser recuperado a favor da empresa através de qualquer meio administrativo ou judicial?

R19: Aplicando-se a redação da verba 2.23 em vigor até 6 de outubro de 2023, pelo facto de a iniciativa procedimental ter sido apresentada antes de 6 de outubro de 2023, a taxa reduzida de IVA pode ser aplicada em todas as empreitadas da reabilitação urbana, ainda que a exigibilidade do IVA seja posterior a 6 de outubro de 2023.

No entender da OCC, a Lei n.º 48/2026 apenas permite apresentar contestação pela via administrativa ou para os períodos de IVA cujo prazo de caducidade não se encontre ultrapassado, ou seja, desde 1 de janeiro de 2022.

Em relação ao IVA autoliquidado de 2021 a 2024, entende-se que:

- i) Ano 2021: uma vez que já se encontra ultrapassado o prazo de caducidade para o ano de 2021, o imposto autoliquidado desses períodos de imposto já não pode ser regularizado a favor do sujeito passivo, por quaisquer meios (reclamação, revisão do ato tributário ou impugnação judicial).
- ii) Anos 2022 a 2024: nos termos da Lei n.º 48/2026, o imposto autoliquidado nos períodos de imposto a partir de 1 de janeiro de 2022 pode ser regularizado a favor do sujeito passivo. Para tal, o sujeito passivo tem de apresentar reclamação graciosa, revisão do ato tributário ou impugnação judicial das liquidações desses períodos (mensais ou trimestrais), nos prazos previstos no CPPT (120 dias para a reclamação graciosa, 90 dias para a impugnação judicial), a contar da data de entrada em vigor da Lei n.º 48/2026, ou seja, a partir de 18 de agosto de 2026.



Q20: A minha empresa efetuou uma obra de reabilitação urbana num município com ARU aprovada, mas sem ORU aprovada. A iniciativa procedimental foi iniciada em novembro de 2023 e a obra foi concluída em dezembro de 2025. Por ser sujeito passivo misto, autoliquidou o IVA exigível desde o início da obra até ao seu termo, em todas as empreitadas, à taxa de 6%.

Tendo em conta a Lei n.º 48/2026, há alguma ação a tomar?

R20: Para iniciativas procedimentais que se iniciaram na vigência da nova redação da verba 2.23, com a redação que lhe foi dada a partir de 7 de outubro de 2023, não se aplica a exigência de ORU aprovada, pelo que não há nenhuma ação a tomar tendo em conta a Lei n.º 48/2026.