

PACOTE HABITAÇÃO



SOU
INTERATIVO



Clique
e acesse

Índice interativo

I. ENQUADRAMENTO E LEGISLAÇÃO	9
1. Qual a legislação que aprovou o "Pacote habitação"?	10
2. Existem instruções administrativas da Autoridade Tributária e Aduaneira relacionadas com o Pacote Habitação?	10
3. Quais as principais medidas previstas no Pacote Habitação?	11
4. O que são imóveis de valor moderado no âmbito do pacote habitação?	12
5. Como são determinados os valores de aquisição ou de renda mensal moderados?	13
II. MEDIDAS DE IVA	14
A. Inversão do sujeito passivo (serviços de construção civil previstos na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA)	15
1. Qual a alteração introduzida na inversão do sujeito passivo prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA?	15
2. Existe algum novo entendimento para a aplicação da inversão do sujeito passivo da aquisição de serviços de construção civil?	16
3. Se um sujeito passivo efetuar um serviço de construção civil, mas não possuir alvará ou certificado de empreiteiro, como deve emitir fatura?	16
4. Qual a data de produção de efeitos deste novo entendimento?	16
5. É possível emitir uma fatura com liquidação à taxa reduzida por aplicação da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA?	16
6. É possível emitir fatura de serviços de construção civil com inversão do sujeito passivo, colocando a menção: "IVA-autoliquidação" caso o adquirente seja um sujeito passivo isento (que pratique exclusivamente operações isentas sem direito à dedução), enquadrado no artigo 9.º ou 53.º do CIVA?	17
7. E caso se trate da aquisição de serviços de construção ou reabilitação num imóvel destinado a comércio ou serviços, sendo o adquirente um sujeito passivo isento de IVA?	17
8. É possível emitir fatura de serviços de construção civil com inversão do sujeito passivo, colocando a menção: "IVA-autoliquidação", caso o adquirente seja um consumidor final (não sujeito passivo), ainda que sejam serviços destinados à construção de imóvel para habitação própria ou permanente do próprio adquirente ou ao arrendamento a valores moderados?	17
9. Os sujeitos passivos isentos que adquiram serviços de construção com o objetivo de aplicar a verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA, efetuando a autoliquidação do IVA, têm direito à dedução desse IVA autoliquidado?	18
10. Quais os campos da declaração periódica do IVA para se efetuar a autoliquidação do IVA por aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?	18
11. E quais os campos a preencher na declaração periódica do IVA pelo prestador de serviços de construção para um adquirente, sujeito passivo, que irá aplicar a verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?	18





12. Nas empreitadas de construção civil abrangidas pela verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA, quando é que há lugar a auto-liquidação do IVA pelo adquirente?	19
B. Verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA	21
1. Qual a redação da nova verba 2.42.1 de taxa reduzida adicionada na lista I anexa ao CIVA pelo Decreto-Lei nº 97/2026?	21
2. Qual a legislação especial que define os termos e condições de aplicação da verba 2.42.1?	21
3. Qual o âmbito de aplicação da nova verba 2.42.1 de taxa reduzida adicionada na lista I anexa ao CIVA pelo Decreto-Lei nº 97/2026?	21
4. A partir de quando é possível a aplicação da nova verba 2.42.1 de taxa reduzida adicionada na lista I anexa ao CIVA pelo Decreto-Lei nº 97/2026?	22
5. A que obras de construção ou reabilitação pode ser aplicada a taxa reduzida pela nova verba 2.42.1?	22
6. Tendo um pedido de licenciamento ou de comunicação prévio sido solicitado antes de 25 de setembro de 2025, é possível a aplicação da taxa reduzida pela verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?	23
7. Existindo um pedido de informação prévia (PIP) em janeiro de 2025, anterior ao pedido de licenciamento de construção, efetuado em novembro de 2025, é relevante para efeitos de aplicação da taxa reduzida pela verba 2.42.1 da lista I?	23
8. Quais os termos e condições da aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?	23
9. E para o arrendamento?	24
10. O que é considerada a data da emissão da documentação relativa ao início de utilização? É a data de emissão da licença de utilização?	26
11. Quais os restantes requisitos para a aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?	26
12. O que é considerada habitação permanente?	28
13. Como se afere o cumprimento das condições de aplicação da verba em caso de imóveis construídos ou reabilitados em regime de propriedade horizontal ou propriedade vertical?	28
14. Como é determinada a referida quota-parte das áreas afetas à habitação que cumpram as condições da verba 2.42.1?	29
15. Quais as penalidades por incumprimento dos termos e condições da aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?	31
16. Existem exceções à aplicação desse agravamento de IMT para o adquirente do imóvel?	31
17. Quais as penalidades aplicáveis aos promotores que construam ou reabilitam imóveis para venda para HPP ou arrendamento habitacional a valores moderados, que não cumpram os termos e condições da aplicação da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA?	32
18. Quando e como é que se aplicam os dois procedimentos de regularização do IVA referidos?	33
C. Responsabilidade do Contabilista Certificado	42
2. Em termos práticos e concretos, qual o âmbito de atuação do Contabilista Certificado na aplicação das referidas normas fiscais?	42
3. O que está em causa na aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA, no âmbito da responsabilidade do Contabilista Certificado?	43





5. Qual a forma de comunicação do Contabilista Certificado com o seu cliente / entidade que assume a responsabilidade?	45
6. Há necessidade de acompanhamento continuado das operações que implicam a utilização da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA, pelo contabilista certificado?	45
7. Quais os limites da responsabilidade do contabilista certificado?	46
8. Quais as boas práticas aconselhadas para o Contabilista Certificado aplicar apropriadamente a verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?	46
D. Regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente	49
1. O que é o regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA por pessoas singulares?	49
2. O regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA permite aos empreiteiros faturar aos clientes, pessoas particulares, com IVA à taxa reduzida de IVA (6% no Continente e 4% nas Regiões Autónomas)?	49
3. Onde está previsto em regime de restituição do montante equivalente ao IVA?	49
4. Quais são as operações urbanísticas que beneficiam do regime de restituição?	50
5. Quando tem início a iniciativa procedimental?	50
6. Verificando-se alterações à operação urbanística, qual é o seu impacto no regime de restituição?	50
7. É possível solicitar essa restituição do IVA em empreitadas de reabilitação da HPP de pessoas particulares?	51
8. Existe limite de valor do imóvel para se solicitar a restituição do IVA?	51
9. Como é determinado esse limite de valor?	51
10. É possível contratar várias empreitadas de construção?	52
11. Tem que existir contrato de empreitada escrito?	52
12. Qual o prazo para afetar a HPP das pessoas singulares, para que estas possam usufruir da restituição do IVA?	52
13. Quais são as circunstâncias excecionais que permitam a afetação para além dos 6 meses após a data da utilização do imóvel ou a não afetação exclusiva a HPP durante os 12 meses após essa afetação?	52
14. Devem ser solicitadas as faturas das empreitadas de construção ao(s) empreiteiro(s)?	53
15. Existe algum limite temporal para os pedidos de licenciamento, comunicação prévia junto do município ou outra iniciativa procedimento da operação urbanística de construção dessa HPP?	53
16. Quais faturas de empreitadas podem ser incluídas no pedido de restituição do IVA?	53
17. Quando posso solicitar o pedido de restituição?	53
18. Qual o procedimento do pedido de restituição?	54
19. Um orçamento solicitado ao empreiteiro é um contrato de empreitada válido para o pedido de restituição do IVA?	54
20. Quando é efetuada a restituição do IVA pela AT aos contribuintes?	54





21. O pedido de restituição pode ser solicitado em empreitadas de construção de casas modulares ou pré-fabricadas? 55

III. MEDIDAS DE IRS 59

A. Nova exclusão de tributação de mais-valias pela alienação de imóvel de habitação com reinvestimento em imóvel destinado ao arrendamento habitacional 60

1. Em que consiste esta nova exclusão de tributação de mais-valias da categoria G de IRS? 60

2. Onde está prevista a nova exclusão de tributação das mais-valias na alienação de imóveis de habitação? 60

3. Aplica-se nas mais-valias obtidas pela alienação de imóveis que não sejam de habitação? 60

4. Aplica-se nas mais-valias obtidas pela alienação de imóveis que sejam de habitação, mas não seja habitação própria e permanente dos alienantes? 60

5. E se for imóvel que seja HPP do alienante? 61

6. Qual o prazo para a realização do reinvestimento? 61

7. Em que deve ser efetuado o reinvestimento do valor de realização? 61

8. O sujeito passivo terá que manifestar a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, do valor de realização na Modelo 3? 61

9. Quais as restantes condições que devem ser cumpridas para se poder usufruir da exclusão de tributação das mais-valias referidas? 61

10. Em caso de incumprimento das condições de reinvestimento, quando e como é tributada a mais-valia da categoria G obtida pela alienação do imóvel habitacional? 62

11. A que vendas de imóveis é aplicada esta nova exclusão de tributação das mais-valias? 63

12. Ainda assim é possível a aplicação da exclusão de tributação das mais-valias (para vendas realizadas a partir de 1 de janeiro de 2026) caso o reinvestimento tenha sido realizado anteriormente a essa data de 1/1/2026 (nos 24 meses anteriores a contar da data de realização)? 63

13. Tendo obtida mais-valias na alienação de HPP, é possível efetuar o reinvestimento de parte do valor de realização na aquisição de imóvel destinado a arrendamento habitacional e outra parte na aquisição de outra HPP? 63

14. É possível concretizar o reinvestimento na construção de outros imóveis, situados em território nacional, destinados ao arrendamento para habitação com renda mensal moderada? 64

15. Se utilizar o valor de realização da alienação da minha HPP na amortização do meu crédito à habitação dessa mesma HPP beneficia de exclusão de tributação de mais-valias? 64

16. A venda de terrenos (rústicos ou para construção) ou de imóveis não habitacionais também permite a concretização do reinvestimento na aquisição de imóvel habitacional destinado a arrendamento a rendas de valor moderado? 65

17. Se um sujeito passivo alienar um imóvel de habitação que não é a sua habitação permanente e utilizar o valor de realização para adquirir um imóvel habitacional a ser arrendado para um descendente ou outro familiar, a mais-valia pode ficar excluída de tributação ao abrigo do n.º 7 do artigo 10.º do CIRS? 65





18. É possível beneficiar da exclusão de tributação de mais-valias na alienação de imóvel habitacional, situado em território nacional, de propriedade de um contribuinte não residente em Portugal?	66
B. Mecanismo legal de suspensão (alargamento) do prazo de reinvestimento	68
1. O que é o novo mecanismo legal de suspensão (alargamento) do prazo de reinvestimento do valor de realização obtida na alienação de imóveis que sejam HPP?	68
2. Onde está previsto o novo mecanismo de suspensão (alargamento) do prazo de reinvestimento?	68
3. Quais as condições que terão que ser cumpridas para se suspender o prazo de reinvestimento (de 24 meses anteriores até 36 meses posteriores à data da alienação)?	68
4. E se, ainda que exista incumprimento contratual por parte do vendedor, promitente vendedor ou empreiteiro, na realização de algum desses contratos, o contribuinte não intentar ação judicial?	69
5. Qual o período de suspensão do prazo de reinvestimento?	69
6. Tendo a ação judicial sido favorável ao contribuinte que está a efetuar o reinvestimento, qual o prazo que disporá para a realização/conclusão desse reinvestimento?	69
7. Existem penalidades para o contribuinte, caso não cumpra esse prazo para reinvestimento, após a suspensão do mesmo?	69
8. E no caso da decisão da ação judicial não ser favorável ao contribuinte que está a efetuar o reinvestimento?	70
9. Esta suspensão do prazo de reinvestimento já se aplica ao ano de 2026?	70
C. Aumento do limite de dedução à coleta de IRS pelos encargos com rendas	70
1. Qual o aumento do limite de dedução à coleta de IRS pelos encargos com rendas?	70
2. Qual o âmbito desta dedução à coleta de IRS?	70
3. Onde está previsto o aumento do valor limite da dedução à coleta de IRS dos encargos com imóveis referentes a rendas de habitação permanente dos contribuintes?	71
D. Taxa de 10% de tributação autónoma para os rendimentos prediais e respetiva retenção na fonte	71
1. Qual o âmbito desta medida?	71
2. Onde está prevista esta taxa autónoma de IRS reduzida?	71
3. É possível continuar a beneficiar de taxas autónomas mais reduzidas aplicadas a rendimentos prediais, nomeadamente por contratos de arrendamento de longa duração?	71
4. E qual o âmbito da redução da taxa de retenção na fonte?	72
5. Quando entrou em vigor esta medida da taxa autónoma de IRS de redução da taxa de retenção na fonte?	72
6. É possível a aplicação da taxa autónoma de 10%, a contratos já iniciados antes de 1 de janeiro de 2026?	72
7. É possível a aplicação da taxa autónoma de 10%, quando o titular dos rendimentos prediais seja não residente em território português?	72





IV. MEDIDAS DE IMT	76
A. Agravamento da taxa de IMT a aquisições por não residentes, com possibilidade de restituição da diferença entre a taxa máxima de IMT aplicável a imóveis de habitação de 7,5% para as taxas mais baixas	77
1. Qual o âmbito desta medida?	77
2. Onde está prevista esta medida de IMT?	77
3. Qual o objetivo desta medida?	77
4. É possível que o não residente possa usufruir das taxas normais aplicadas aos imóveis de habitação, em função do valor tributável?	77
5. Como funciona essa aplicação da taxa normal de IMT aos não residentes?	78
6. Quando entrou em vigor esta medida?	78
B. Alteração dos prazos de pagamento	79
1. Qual a alteração de prazo de pagamento de IMT?	79
2. Onde está prevista esta medida?	79
3. Quando entrou em vigor esta medida?	79
4. Como é que esta medida se conjuga com o disposto no artigo 49.º CIMT, que impede a titulação de escrituras públicas ou autenticação de documentos particulares relativas a imóveis sem que se mostre pago o IMT?	79
C. Benefícios fiscais para a aquisição de habitações de custos controlados	80
1. Qual o âmbito desta medida?	80
2. Onde está prevista esta medida?	80
3. Quando entrou em vigor esta medida?	81
4. Qual o regime de habitações a custos controlados?	81
5. Qual o âmbito do regime de habitações a custos controlados?	81
V. MEDIDAS DO ESTATUTO DO BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF)	82
A. Organismos de Investimento Alternativo (OIA) com ativos afetos ao Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA)	83
1. Qual o âmbito destas medidas?	83
2. Onde estão previstas estas medidas?	83
3. Quando entrou em vigor?	84
B. Exclusão de tributação de 50% de rendimentos prediais em sede de IRC e da categoria B de IRS com contabilidade organizada	84
1. Qual o âmbito desta medida?	84
2. Onde está prevista esta medida?	84
3. Quando entrou em vigor?	84





4. Quais os procedimentos práticos a efetuar?	85
5. O benefício fiscal está excluído do âmbito de aplicação do artigo 92.º do Código do IRC?	85
VI. CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL (CIA)	86
1. Qual o âmbito desta medida?	87
2. Onde está prevista esta medida?	87
3. Quais os investimentos elegíveis?	87
4. Qual o destino a dar aos imóveis abrangidos no CIA?	88
5. Quais os prazos para afetar os imóveis abrangidos no CIA a contratos de arrendamento habitacional ou subarrendamento habitacional?	88
6. Qual o prazo do contrato de arrendamento habitacional para os imóveis abrangidos no CIA?	88
7. Quais os investidores elegíveis no âmbito do CIA?	89
8. Quais as obrigações dos investidores no âmbito do CIA?	89
9. Quais os benefícios fiscais a conceder no âmbito do CIA?	90
10. Quando entra em vigor o regime do CIA?	91
VII. REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL	92
1. Qual o âmbito desta medida?	93
2. Onde está prevista esta medida?	93
3. O que constitui contratos de arrendamento acessível?	93
4. A que tipos de contratos de arrendamento é aplicável o RSAA?	94
5. Quais as finalidades dos contratos de arrendamento acessível?	94
6. Quais os prazos dos contratos de arrendamento acessível?	94
7. Quais os benefícios fiscais previstos no RSAA?	95
8. Qual o procedimento para ter acesso a estes benefícios fiscais no âmbito do RSAA?	95
9. E caso exista renovações dos contratos de arrendamento acessível?	95
10. E caso exista transmissão do imóvel locado para um novo senhorio?	95
11. Os benefícios fiscais são aplicáveis a contratos de arrendamento acessível celebrados no âmbito de programas municipais de arrendamento acessível aprovados por municípios?	96
12. Quando entra em vigor esta medida?	96
LINKS RECOMENDADOS	97



I. ENQUADRAMENTO E LEGISLAÇÃO



O designado “Pacote habitação” estabelece medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação aprovadas pelo Decreto-Lei nº 97/2026, de 20 de maio, no âmbito da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março.

Este guia prático tem por objetivo o esclarecimento de um conjunto alargado de perguntas frequentes que foram recolhidas ao longo da preparação das formações destas medidas fiscais e de todas as sessões de formação que ocorrem pelo país e em formato online.

1. Qual a legislação que aprovou o “Pacote habitação”?

As medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação foram aprovadas pelo Decreto-Lei nº 97/2026, de 20 de maio, no âmbito da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março.

2. Existem instruções administrativas da Autoridade Tributária e Aduaneira relacionadas com o Pacote Habitação?

Sim.

Neste momento, estão publicados os Ofícios-Circulados n.º: [\(clique para aceder\)](#)

- 25116/2026, de 23 de junho;
- 25117/2026, de 24 de junho da Área do IVA;
- 25118/2026, de 22 de julho;
- 25119/2026, de 22 de julho.





Foram emitidas as seguintes informações vinculativas sobre questões relacionadas com IRS:

Processo: 30827, com despacho de 2026-07-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária IR, por delegação

Processo: 30709, com despacho de 2026-07-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária IR, por delegação

Processo: 30875, com despacho de 2026-07-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária IR, por delegação

Processo: 30696, com despacho de 2026-07-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária IR, por delegação

Processo: 30704, com despacho de 2026-07-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária IR, por delegação

3. Quais as principais medidas previstas no Pacote Habitação?

Estão previstas para efeitos de IVA, IRS, IRC, benefícios fiscais, IMT, IMI, selo e outros.

As medidas de IVA são:

- Aplicação da nova taxa reduzida de IVA na construção e reabilitação de imóveis destinados a habitação própria e permanente (HPP) dos adquirentes, ou destinados a arrendamento habitacional, a valores moderados, na esfera dos promotores imobiliários, através de inversão do sujeito passivo.
- Restituição parcial do IVA na construção de HPP por pessoas singulares, quando adquiram empreitadas de construção desses imóveis.

As medidas de IRS/IRC são:

- Novo regime de exclusão de tributação mais-valias da categoria G de IRS, aplicado na transmissão de imóveis habitacionais (seja ou não HPP), desde que o reinvestimento seja efetuado em imóveis destinados ao arrendamento habitacional com rendas de valor moderado (€ 2.300 para 2026).
- A taxa autónoma de IRS diminui de 25% para 10%, para rendimentos prediais decorrentes de arrendamento exclusivamente habitacional cujas rendas sejam de valor moderado (€ 2.300 em 2026), sem prejuízo da aplicação de taxas mais baixas no arrendamento de longa duração, incluindo a diminuição da taxa de retenção na fonte de 25% para 10%.





- Exclusão de tributação de 50% de rendimentos prediais de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação obtidos por sujeitos passivos de IRC e da categoria B de IRS no regime de tributação com base na contabilidade, com rendas de valor moderado (até 2.300 euros em 2026).
- Substituição do Programa de Arrendamento Acessível, revogado com efeitos a partir de 1 de setembro de 2026, pelo Novo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível ("RSAA"), que prevê isenção de IRS e IRC para os rendimentos prediais obtidos no âmbito do Regime Simplificado de Arrendamento Acessível.
- Redução na tributação dos participantes e acionistas de Organismos de Investimento Alternativo com ativos destinados ao arrendamento acessível (RSAA).
- Aumento do limite de dedução à coleta de IRS pelos encargos com rendas de € 800 para € 900 em 2026 e € 1.000 em 2027 e seguintes.

As medidas de IMT e imposto do selo são:

- Isenção ou redução de IMT para adquirentes da primeira HPP que sejam habitações de custos controlados (HCC).
- Dedução à coleta do Imposto do Selo pago pela aquisição onerosa de HCC.
- Aplicação da taxa máxima de 7,5% na aquisição de imóveis habitacionais por não residentes, exceto no caso de se tornarem residentes ou já terem sido residentes em território nacional ou afetarem o imóvel ao arrendamento com rendas de valor moderado.

Introdução do novo regime de contratos de investimento para arrendamento habitacional (CIA), com previsão de vários benefícios fiscais.

4. O que são imóveis de valor moderado no âmbito do pacote habitação?

Consideram os imóveis cujo valor de aquisição para habitação ou de renda mensal seja considerado moderado, ou seja, não excedendo os seguintes limites:

- No caso da renda mensal moderada, 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal prevista para 2026 (€ 2.300);





- No caso do preço moderado de venda, o limite superior do 2.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT, na redação conferida pela Lei n.º 73-A/2025, de 30 de dezembro, que aprovou o Orçamento do Estado para 2026 (€ 660 982).

Estes limites podem ser objeto de atualização por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação de acordo com o fator de atualização previsto no artigo 24.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

5. Como são determinados os valores de aquisição ou de renda mensal moderados?

Considera-se como valor de aquisição ou de renda mensal, a totalidade do valor pago pelo prédio urbano, prédio misto ou fração autónoma no âmbito da transação ou do contrato de arrendamento, acrescido do valor correspondente aos bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização, ainda que, em qualquer caso, sejam objeto de negócios jurídicos distintos.

No caso de aquisição em regime de compropriedade ou de comunhão ou, no caso de arrendamento, sendo vários os arrendatários, os limites de valores de aquisição ou renda mensal moderados são aferidos pelo montante correspondente à totalidade do valor determinado nos termos do parágrafo anterior.

No caso de arrendamento, para determinação do valor da renda mensal, considera-se o valor anual, dividido pelo número de meses decorridos em cada ano.



II. MEDIDAS DE IVA



A. INVERSÃO DO SUJEITO PASSIVO (SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL PREVISTOS NA ALÍNEA J) DO N.º 1 DO ARTIGO 2.º DO CIVA)

1. Qual a alteração introduzida na inversão do sujeito passivo prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA?

Passa a abranger não apenas os sujeitos passivos com direito total ou parcial à dedução, mas também aquelas que apenas pratiquem operações que não confirmam direito à dedução do imposto quando sejam adquirentes de empreitadas de construção ou reabilitação previstas na verba 2.42 da lista I anexa ao CIVA.

A alínea j) passa a ter duas partes:

Em relação à primeira parte da alínea j), para que haja inversão do sujeito passivo é necessário, cumulativamente, que:

- a) se esteja na presença de aquisição de serviços de construção civil; e
- b) o adquirente seja sujeito passivo do IVA com sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional e aqui pratique operações que confirmam, total ou parcialmente, o direito à dedução do IVA.

Relativamente à segunda parte da alínea j), agora aditada, a qual prevê a aplicação da inversão do sujeito passivo nas situações abrangidas pela verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA, é necessário, cumulativamente, que:

- a) se esteja na presença de aquisição de serviços de construção civil;
- b) o adquirente seja sujeito passivo de IVA, independentemente de praticar operações que conferem o direito à dedução e/ou operações que não conferem esse direito;
- c) os serviços consistam em empreitadas de construção ou reabilitação previstas naquela verba.





2. Existe algum novo entendimento para a aplicação da inversão do sujeito passivo da aquisição de serviços de construção civil?

Sim. A inversão do sujeito passivo passa a ser de aplicação exclusiva por prestadores de serviços que sejam entidades legalmente habilitadas para desenvolver a atividade da construção, sendo consideradas como tal nos termos da Lei n.º 41/2015, de 03 de junho, as pessoas singulares ou coletivas titulares de alvará ou certificado de empreiteiro, de obras públicas ou de obras particulares, emitidos nos termos legais (pelo IMPIC) (ponto 12 do Ofício-Circulado nº 25117/2026, de 24 de junho).

3. Se um sujeito passivo efetuar um serviço de construção civil, mas não possuir alvará ou certificado de empreiteiro, como deve emitir fatura?

A fatura a ser emitida deve ter IVA liquidado à taxa aplicável ao serviço em causa, geralmente à taxa normal, sem prejuízo da possibilidade de enquadramento em alguma taxa reduzida da lista I, como por exemplo a verba 2.23 ou a 2.27 da lista I anexa ao CIVA.

4. Qual a data de produção de efeitos deste novo entendimento?

1 de julho de 2026.

5. É possível emitir uma fatura com liquidação à taxa reduzida por aplicação da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA?

Não. A aplicação da verba 2.42.1 da lista I apenas opera com autoliquidação (inversão do sujeito passivo) pelo adquirente, sujeito passivo.





6. É possível emitir fatura de serviços de construção civil com inversão do sujeito passivo, colocando a menção: “IVA-autoliquidação” caso o adquirente seja um sujeito passivo isento (que pratique exclusivamente operações isentas sem direito à dedução), enquadrado no artigo 9.º ou 53.º do CIVA?

Sim, desde que o adquirente, sujeito passivo, esteja a adquirir os serviços de construção ou reabilitação de imóvel que seja destinado a venda para habitação própria e permanente do adquirente final ou para arrendamento habitacional, ambos a valores moderados (660.982 euros no caso de venda de imóvel ou 2.300 euros), ou seja, para a aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA.

7. E caso se trate da aquisição de serviços de construção ou reabilitação num imóvel destinado a comércio ou serviços, sendo o adquirente um sujeito passivo isento de IVA?

Nesse caso, o prestador de serviços, devidamente habilitado com alvará ou certificado de empreiteiro, emite fatura com liquidação de IVA à respetiva taxa aplicável.

Nas mesmas circunstâncias, mas sendo o adquirente um sujeito passivo com direito à dedução total ou parcial do imposto, o prestador de serviços emite a fatura sem liquidação de IVA, competindo a autoliquidação ao adquirente, à taxa normal.

8. É possível emitir fatura de serviços de construção civil com inversão do sujeito passivo, colocando a menção: “IVA-autoliquidação”, caso o adquirente seja um consumidor final (não sujeito passivo), ainda que sejam serviços destinados à construção de imóvel para habitação própria ou permanente do próprio adquirente ou ao arrendamento a valores moderados?

Não. Apenas é possível aplicar inversão do sujeito passivo caso o adquirente seja um sujeito passivo de IVA, ou seja, pessoa singular ou coletiva que adquira o serviço no âmbito de exercício de atividade económica.





O arrendamento habitacional exercido fora do âmbito de uma atividade económica, ou seja, como mera obtenção de rendimentos na esfera particular do sujeito passivo, não constitui uma atividade económica, pelo que o adquirente não pode autoliquidar IVA.

9. Os sujeitos passivos isentos que adquiram serviços de construção com o objetivo de aplicar a verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA, efetuando a autoliquidação do IVA, têm direito à dedução desse IVA autoliquidado?

Não. Tratando-se de sujeito passivo isento, que pratica exclusivamente operações que conferem direito à dedução, não pode efetuar qualquer dedução do IVA. Assim, apenas efetua a autoliquidação do IVA e não efetua dedução desse IVA.

10. Quais os campos da declaração periódica do IVA para se efetuar a autoliquidação do IVA por aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?

O adquirente, sujeito passivo, efetua a autoliquidação nos campos 1 (valor tributável) e 2 (IVA autoliquidado) do quadro 06 da DP IVA, tendo que indicar o valor tributável nos campos 102 (serviços de construção civil) e 117 (taxa reduzida) do quadro 06A.

Atendendo a que o serviço indicado será afeto a atividades isentas do adquirente, venda ou arrendamento de imóveis de habitação, o IVA autoliquidado não é dedutível (seja um sujeito passivo do regime normal ou sujeito passivo misto).

11. E quais os campos a preencher na declaração periódica do IVA pelo prestador de serviços de construção para um adquirente, sujeito passivo, que irá aplicar a verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?

O prestador, sujeito passivo, indica o valor tributável no campo 8 do quadro 06 da DP IVA. A partir de 1 de julho de 2027, passará ainda a discriminar esse valor indicado no campo 8 do quadro 06, no campo 156 do quadro 06A da DP IVA.





12. Nas empreitadas de construção civil abrangidas pela verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA, quando é que há lugar a autoliquidação do IVA pelo adquirente?

Em qualquer empreitada, independentemente do enquadramento para efeitos de IVA do adquirente.

Ver ponto 36 do Ofício Circulado n.º 25117/2026: *"Nas situações abrangidas pela verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA há lugar à inversão do sujeito passivo independentemente de o adquirente ser: a. Sujeito passivo que pratique, total ou parcialmente, operações que conferem o direito à dedução; b. Sujeito passivo que pratique exclusivamente operações que não conferem direito à dedução (abrangidas pelo artigo 9.º); c. Sujeito passivo isento nos termos do artigo 53.º do Código do IVA."*

Exemplo 1

No âmbito de uma empreitada de reabilitação urbana (verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA), foram prestados diversos serviços de construção civil por empreiteiro habilitado com alvará emitido nos termos legais. Sendo o adquirente da empreitada um sujeito passivo misto para efeitos de IVA, a quem compete liquidar o IVA da operação e a que taxa?

Ao adquirente, uma vez que estão em causa serviços de construção civil prestados por entidade com título habilitante (alvará). A taxa é de 6%, nos termos da verba 2.23.

A inversão do sujeito passivo, nos termos da alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA, aplica-se na aquisição de serviços de construção civil, independentemente da taxa de IVA (quando o adquirente for um sujeito passivo enquadrado no regime normal do IVA ou for um sujeito passivo misto). Por isso, a inversão do sujeito passivo não depende da aplicação da verba 2.42, para este tipo de sujeitos passivos mistos, mas do facto de o adquirente estar a adquirir serviços de construção civil.





Exemplo 2

Uma sociedade "A" presta serviços de construção civil a um adquirente "B", sujeito passivo misto. No âmbito da empreitada de construção civil contratada entre "A" e "B", ficou previsto que todos os materiais necessários à execução da empreitada seriam adquiridos por A, empreiteiro. "A" encontra-se habilitado por alvará emitido pelo IMPIC para a realização dessa empreitada. Na fatura emitida por "A" a "B", qual a menção que deve constar em relação ao sujeito passivo que deve liquidar o IVA?

"IVA autoliquidação". O imposto é autoliquidado pelo adquirente.

Não é possível dividir artificialmente a operação, tendo em conta que a empreitada prevê que os materiais são incorporados no serviço. A inversão do sujeito passivo aplica-se a serviços de construção civil prestados por titulares de alvará habilitante, nos termos do Ofício Circulado n.º 25117/2026, incluindo os materiais utilizados na construção pelo prestador de serviços.

Exemplo 3

Uma sociedade "A" presta serviços de construção civil a um adquirente "B", em regime de subempreitada. "B" fatura a "C", dono da obra/promotor, os seus serviços de empreitada, incluindo o valor da subempreitada que lhe foi faturada por "A". "A" e "B" possuem alvará de construção emitido pelo IMPIC e são sujeitos passivos de IVA com direito à dedução do imposto. "C" é um sujeito passivo isento que tem direito à aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA. Como deve ser emitida a fatura de "A" para B?

Com autoliquidação e IVA à taxa normal de IVA. As subempreitadas não estão abrangidas pela inversão do sujeito passivo, ainda que contribuam para a realização de empreitadas às quais se aplique a verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA.

Ver ponto 33 do Ofício Circulado n.º 25117/2026: *"33. Atendendo à literalidade da norma, o regime de inversão do sujeito passivo previsto no âmbito da verba 2.42 é aplicável exclusivamente 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."*

Clique
e aceda



Índice



B. VERBA 2.42.1 DA LISTA I ANEXA AO CIVA

1. Qual a redação da nova verba 2.42.1 de taxa reduzida adicionada na lista I anexa ao CIVA pelo Decreto-Lei nº 97/2026?

Foi aditada a verba 2.42 à lista I anexa ao Código do IVA, com a seguinte redação:

"Verba 2.42 – As empreitadas de construção ou reabilitação de:

2.42.1 – Imóveis que se destinem à venda para habitação própria e permanente do adquirente ou para arrendamento habitacional, cujo preço de venda ou valor de renda mensal não exceda os limites a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

Os termos e as condições para a aplicação desta verba são estabelecidos em legislação especial."

2. Qual a legislação especial que define os termos e condições de aplicação da verba 2.42.1?

São os artigos 10º e 11º do Decreto-Lei nº 97/2026, de 20 de maio.

3. Qual o âmbito de aplicação da nova verba 2.42.1 de taxa reduzida adicionada na lista I anexa ao CIVA pelo Decreto-Lei nº 97/2026?

Esta verba aplica-se a empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem a:

- 1 – Venda para habitação própria e permanente do adquirente (HPP); ou,
- 2 – Arrendamento habitacional.

Cujo preço de venda não exceda € 660 982 (em 2026) ou o valor da renda não exceda 2,5 vezes do valor da retribuição mínima mensal prevista (RMMG) de 2026 (€ 2.300 em 2026).





Está sujeito ao cumprimento de condições previstas na regulamentação (legislação especial mencionada na verba 2.42.1) dos artigos 10.º e 11.º do DL 97/2026.

4. A partir de quando é possível a aplicação da nova verba 2.42.1 de taxa reduzida adicionada na lista I anexa ao CIVA pelo Decreto-Lei nº 97/2026?

Produz efeitos a partir de 1 de julho de 2026, sem prejuízo de opção conjunta do prestador e do adquirente para aplicação a partir de 1 de janeiro de 2026.

Sobre a opção conjunta irão indicar-se alguns casos práticos mais à frente.

5. A que obras de construção ou reabilitação pode ser aplicada a taxa reduzida pela nova verba 2.42.1?

Aplica-se a empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, e cujo IVA seja exigível de 1 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro de 2032.

Considera-se como iniciativa procedimental:

- i) Nos casos de obras sujeitas a licenciamento, a apresentação do pedido de licenciamento;
- ii) No caso de obras objeto de comunicação prévia, a apresentação da comunicação prévia;
- iii) No caso de obras isentas de controlo prévio:
 - 1) A apresentação do parecer prévio previsto no artigo 7.º n.º 2 do RJUE, nos casos previstos nesse artigo; ou
 - 2) A apresentação da informação sobre o início dos trabalhos, nos restantes casos.

A iniciativa procedimental relativa a "obras isentas de controlo prévio" apenas se encontra em vigor com a redação atual até 30 de setembro de 2026 (artigo 6.º do RJUE).





A partir de 1 de outubro de 2026, o artigo 6.º do RJUE foi alterado pelo artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 108/2026 de 2026-05-29 e deixa de contemplar esta iniciativa procedimental, passando a contemplar "isenção de licença e comunicação prévia". A documentação de prova desta nova iniciativa procedimental, a partir de 1 de outubro de 2026, carece de regulamentação legislativa.

6. Tendo um pedido de licenciamento ou de comunicação prévio sido solicitado antes de 25 de setembro de 2025, é possível a aplicação da taxa reduzida pela verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?

Não.

7. Existindo um pedido de informação prévia (PIP) em janeiro de 2025, anterior ao pedido de licenciamento de construção, efetuado em novembro de 2025, é relevante para efeitos de aplicação da taxa reduzida pela verba 2.42.1 da lista I?

Não. Para efeitos da disposição transitória prevista nos n.ºs 5 e 6 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, apenas relevam os pedidos de licenciamento, de comunicação prévia, de parecer prévio ou da informação do início dos trabalhos.

8. Quais os termos e condições da aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?

No caso de venda para habitação própria e permanente (HPP) do adquirente se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

- O imóvel seja vendido para HPP do adquirente e na aquisição se apliquem as taxas de IMT para HPP (incluindo IMT Jovem);
- A venda ocorra no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;





- Seja feita menção expressa, no título aquisitivo (escritura ou documento particular autenticado), à aplicação da taxa reduzida pela verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA.

Exemplo 1

O promotor imobiliário A contrata a empresa de construção B para realizar uma empreitada de edificação num imóvel habitacional, cujo custo de construção contratado é de EUR 300.000. Desde o início do projeto, o promotor imobiliário A tem a intenção de vender essa mesma fração a um particular, pelo valor de EUR 450.000, para sua habitação própria e permanente, menção que deverá, por isso, constar expressamente na escritura de compra e venda, a qual pretende outorgar antes de decorridos 24 meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização. Neste cenário, a empreitada beneficia da aplicação da taxa reduzida de IVA, uma vez que a intenção se materializa no cumprimento cumulativo de todos os requisitos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA.

Por se tratar de serviços de construção civil, em regime de empreitada, prestados a um sujeito passivo de imposto (quer este pratique operações que conferem ou que não conferem o direito à dedução), aplica-se a regra da inversão do sujeito passivo prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA.

Deste modo, a empresa B deve emitir a respetiva fatura sem liquidação de imposto, com a menção "IVA – Auto-liquidação", competindo ao adquirente – promotor imobiliário A – proceder à liquidação do IVA aplicando para o efeito a taxa reduzida ao valor da empreitada (EUR 300.000).

9. E para o arrendamento?

No caso de arrendamento habitacional se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

- O arrendamento seja isento de IVA (alínea 29) do artigo 9º do CIVA);
- Contrato de arrendamento seja comunicado no Portal das Finanças, na área do arrendamento (imposto do selo – Artigo 60.º do Código do Imposto do Selo);

Clique
e aceda



Índice





- O primeiro contrato de arrendamento habitacional entre em vigor no prazo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE;
- O imóvel seja objeto de contratos de arrendamento em vigor, em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE.
- Não seja convencionada a possibilidade de subarrendamento por montante superior de renda de valor moderado (€ 2.300 em 2026).

Exemplo 2

O promotor imobiliário A contrata a empresa de construção B para realizar a empreitada de edificação de um imóvel habitacional, cujo custo de construção contratado é de EUR 250.000.

O promotor tem a intenção de celebrar um contrato de arrendamento habitacional com duração mínima de 36 meses e uma renda mensal de EUR 1.500, dentro do período de 24 meses contados da emissão do respetivo documento de início de utilização pela câmara municipal. O contrato será comunicado à AT para efeitos de Imposto do Selo, e veda expressamente o subarrendamento por valor superior a EUR 2.300. Neste cenário, a empreitada beneficia da aplicação da taxa reduzida de IVA, uma vez que são cumpridos, de forma cumulativa, todos os requisitos previstos na verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA.

Por se tratar de serviços de construção civil, em regime de empreitada, prestados a um sujeito passivo de imposto (quer este pratique operações que conferem ou que não conferem o direito à dedução), aplica-se a regra da inversão do sujeito passivo prevista na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA.

Deste modo, a empresa de construção B deve emitir a respetiva fatura sem liquidação de imposto, com a menção "IVA – Autoliquidação", competindo ao adquirente – promotor imobiliário A – proceder à liquidação do IVA, aplicando para o efeito a taxa reduzida sobre o valor da empreitada (EUR 250.000).





10. O que é considerada a data da emissão da documentação relativa ao início de utilização? É a data de emissão da licença de utilização?

Para efeitos do artigo 10º do DL 97/2026, o prazo para efetuar a venda ou o arrendamento habitacional de imóvel ao qual se aplique a taxa reduzida de IVA, verba 2.42.1, nas empreitadas de construção ou reabilitação, depende da "data da emissão da documentação relativa ao início de utilização" nos termos do RJUE.

O Ofício-Circulado nº 25116/2026 vem indicar que a expressão "início de utilização" se reporta, respetivamente:

- No caso de obra com controlo prévio, considera-se a data da entrega à câmara municipal da documentação exigida no n.º 1 do artigo 62.º-A do 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, considera-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.

A expressão "data da emissão da documentação relativa ao início de utilização" não se identifica com a data de emissão de licença de utilização.

Com as alterações ao RJUE que entram em vigor a partir de 1 de outubro de 2026, as condições de emissão da documentação relativa ao início de utilização serão alteradas, carecendo de atualização ou regulamentação o entendimento transcrito vertido no Ofício-Circulado no 25116/2026.

11. Quais os restantes requisitos para a aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?

No caso de imóvel adquirido em regime de compropriedade ou de comunhão, a verba 2.42.1 só é aplicável quando, verificadas as demais condições, todos os comproprietários o afetem a habitação permanente.





Exemplo 3

Considere-se a aquisição de um imóvel novo, pelo valor de EUR 400.000, por dois irmãos em regime de compropriedade (50% para cada), no prazo de 12 meses após a emissão do documento de início de utilização.

Cenário 1

O valor total da venda foi inferior ao limite legal (EUR 660.982) e as demais condições para aplicação da taxa reduzida foram cumpridas, incluindo as formalidades relativas ao título aquisitivo no qual foi declarado que o imóvel se destina a habitação permanente de ambos os adquirentes. Contudo, apenas um dos irmãos alterou o seu domicílio fiscal, para a morada do imóvel.

Neste cenário, mantém-se a aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA à totalidade da empreitada de construção do referido imóvel.

O incumprimento da obrigação de afetação a habitação própria e permanente pelo comproprietário que não altera o seu domicílio fiscal para a morada do imóvel tem efeitos no IMT devido por esse comproprietário.

Cenário 2

O valor total da venda foi inferior ao limite legal (EUR 660.982) e, embora verificadas as restantes condições para aplicação da taxa reduzida, no momento da outorga do título aquisitivo, apenas um dos irmãos comproprietários declarou a afetação do imóvel à sua habitação própria e permanente.

Neste cenário, a verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA deixa de ser aplicável à totalidade da empreitada de construção do referido imóvel, uma vez que a aplicação da taxa reduzida pressupõe que a totalidade do imóvel ou fração seja vendido para habitação própria e permanente dos adquirentes, havendo lugar à regularização do imposto a favor do Estado.

Clique
e aceda



Índice



12. O que é considerada habitação permanente?

De acordo com o Ofício-Circulado nº 25116/2026, de 23 de junho, habitação permanente é o domicílio fiscal do adquirente.

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.

Note-se que o domicílio fiscal, para as pessoas singulares, é o local da sua residência habitual, onde se constitui o centro de interesses da vida pessoal, e não apenas o local onde se encontra registada a sua residência fiscal.

13. Como se afere o cumprimento das condições de aplicação da verba em caso de imóveis construídos ou reabilitados em regime de propriedade horizontal ou propriedade vertical?

No caso de propriedade horizontal: a taxa reduzida de IVA (verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA) só é aplicável à parte da empreitada proporcional à área bruta de construção do edifício ou das frações e à área excedente à de implantação (A) (letra A do cálculo do valor patrimonial tributário), a afetar a habitação, correspondente às frações relativamente as quais se verifiquem as condições previstas naquela verba e nos números anteriores, consoante se destinem a venda ou arrendamento.

No caso de propriedade total: é necessário adaptar esta afetação proporcional aos andares ou divisões suscetíveis de utilização independente (em regra, o cálculo será feito em avos).




DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2012 Valor patrimonial actual (CIMI): €72.781,43 Determinado no ano: 2023

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 181.787,00 Coordenada Y: 16.852,00 Mod 1

do IMI nº: 2853700 Entregue em : 2011/11/30 Ficha de avaliação nº: 3646279 Avaliada em : 2011/12/02

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
65.690,00	=	603,00	x	78.3345	x	1,00	x	1,50	x	1,030	x	0,90

14. Como é determinada a referida quota-parte das áreas afetas à habitação que cumpram as condições da verba 2.42.1?

Para apurar a quota-parte à qual se aplica a taxa reduzida por enquadramento na verba 2.42.1, deve aplicar-se o seguinte rácio:

$$\frac{\text{Soma da área bruta de construção e da área excedente à de implantação das frações que cumprem as condições}}{\text{Soma da área bruta de construção e da área excedente à de implantação de todas as frações}}$$

No numerador é considerada a soma da área bruta de construção (inclui as áreas brutas privativas e dependentes) e da área excedente à de implantação (área do terreno livre que excede a área de implantação), determinada nos termos do artigo 40.º do Código do IMI, das frações habitacionais que cumprem todas as condições da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, quer de venda, quer de arrendamento.

No denominador consta a soma da área bruta de construção (inclui as áreas brutas privativas e dependentes) e da área excedente à de implantação (área do terreno livre que excede a área de implantação), determinada nos termos do artigo 40.º do Código do IMI, de todas as frações que integram a propriedade horizontal, correspondendo ao somatório do campo "A" de todas as frações.





Exemplo 4

A empresa A realiza a construção de um edifício de uso misto cuja área bruta de construção das frações que o integram é de 1.000 m², não tendo qualquer área excedente à de implantação. Esse edifício é composto por uma loja no rés-do-chão (200 m²), um apartamento (300 m²) destinado a arrendamento habitacional que cumpre todos os requisitos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e um segundo apartamento de luxo (500 m²) destinado a venda que, pelo seu valor, não é elegível para aplicação da taxa reduzida.

Neste contexto, a referida verba 2.42.1 só será aplicável à quota-parte da empreitada correspondente à área elegível.

Assim, a aplicação da taxa reduzida de IVA respeita apenas a 30% do valor total da empreitada (correspondente aos 300 m² do apartamento que cumpre os requisitos face aos 1 000 m² totais do edifício). Aos restantes 70% da empreitada, que dizem respeito à loja e ao apartamento que excede os limites legais, aplica-se a taxa normal de IVA.

Por se tratar de serviços de construção civil, em regime de empreitada, prestados a um sujeito passivo de imposto, a empresa construtora deve emitir a fatura sem imposto com a menção "IVA – Autoliquidação", competindo ao promotor imobiliário efetuar a liquidação do IVA mediante a aplicação de ambas as taxas (reduzida e normal) sobre as respetivas tranches da empreitada.

Exemplo 5

Considere-se uma empreitada de reabilitação num edifício em propriedade total, composto por três andares de utilização independente, relativamente ao qual não foi constituída propriedade horizontal. Destes três andares, cada um com uma área bruta de construção de 100 m², apenas o primeiro e o segundo se destinam a arrendamento habitacional perspetivando-se, de acordo com os elementos disponíveis, que serão cumpridos os requisitos de aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, enquanto o rés-do-chão se destina a um estabelecimento comercial.

Clique
e aceda



Índice





Neste caso, a taxa reduzida de IVA não pode ser aplicada à totalidade da empreitada utilizando-se o critério de proporcionalidade mencionado no ponto 3.6 de modo a apurar a relação entre a área das unidades que cumprem os requisitos e a área total do imóvel.

Assim, sendo elegíveis dois dos três andares (200 m² de um total de 300 m²), a verba 2.42.1 é aplicada a 66,67% do valor total da empreitada. Aos restantes 33,33%, correspondentes ao andar destinado a comércio, aplica-se a taxa normal de IVA.

Por se tratar de serviços de construção civil, em regime de empreitada, prestados a um sujeito passivo de imposto, a empresa construtora deve emitir a fatura sem imposto com a menção "IVA – Autoliquidação", competindo ao promotor imobiliário efetuar a liquidação do IVA mediante a aplicação de ambas as taxas (reduzida e normal) sobre as respetivas tranches da empreitada.

15. Quais as penalidades por incumprimento dos termos e condições da aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?

Para o adquirente do imóvel, a penalização é o agravamento de IMT.

Sempre que o imóvel não seja afeto, no prazo de seis meses a contar da data da aquisição, a HPP do sujeito passivo, comprovada através do respetivo domicílio fiscal (conceito distinto de residência fiscal), ou não seja destinado exclusivamente a HPP do sujeito passivo (exemplo: afetação de parte do imóvel a alojamento local, sede social de sociedade do sócio, casa de férias, habitação secundária, arrendamento), comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 12 meses posteriores à afetação, aplica-se um agravamento do IMT correspondente a 10% sobre o valor tributável para efeitos de IMT.

16. Existem exceções à aplicação desse agravamento de IMT para o adquirente do imóvel?

Sim. A penalidade de agravamento de 10% sobre o valor tributável não é aplicável quando se verifique alguma das circunstâncias excecionais previstas nos termos do n.º 26 do artigo 10.º do Código do IRS, que não permita a

Clique
e aceda



Índice





afetação do imóvel adquirido a HPP ou não seja possível que o mesmo seja destinado exclusivamente a habitação própria e permanente do sujeito passivo.

Essas circunstâncias excecionais podem ser alterações da composição do respetivo agregado familiar por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento (divórcio) ou união de facto, ou aumento do número de dependentes, mudança de local de trabalho ou outras relevantes.

Deve ter-se em atenção o que é declarado no CPCV (destino do imóvel), sob pena de o adquirente poder vir a ser penalizado inadvertidamente. Tal poderá ser relevante nos casos de afetação do imóvel adquirido a habitação secundária, aquisição em compropriedade sem cumprimento integral das condições, e outras.

17. Quais as penalidades aplicáveis aos promotores que construam ou reabilitam imóveis para venda para HPP ou arrendamento habitacional a valores moderados, que não cumpram os termos e condições da aplicação da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA?

As penalidades são a regularização do IVA, passando de aplicação da taxa reduzida para a taxa normal.

Essas regularizações são efetuadas através de dois procedimentos distintos, um procedimento através de regularizações no campo 41 do quadro 06 da Declaração periódica do IVA do período em que se verifique o incumprimento e outro procedimento por substituição da declaração periódica do IVA em que foi liquidado IVA à taxa reduzida, passando para liquidação à taxa normal.





18. Quando e como é que se aplicam os dois procedimentos de regularização do IVA referidos?

No caso de **imóveis vendidos**:

Facto determinante	Data que determina a inaplicabilidade da verba	Substituição Declaração Periódica [Quadro 06 – Campos 3 e 4]*	Regularização na Declaração Periódica [Quadro 06 – Campo 41] **
Venda de imóveis			
Preço de venda superior ao limite legal (EUR 660.982)	Data do título aquisitivo	✓	
Alienação fora do prazo legal (superior a 24 meses após o título de utilização)		✓	
Imóvel não seja vendido para habitação própria e permanente do adquirente			✓
Omissão da menção expressa à verba 2.42.1 no título aquisitivo			✓

* Aplicados juros compensatórios e coimas.

A coima aplicável está prevista no artigo 114.º RGIT ("Falta de entrega da prestação tributária"), sendo variável entre 30% e o imposto em falta, sem prejuízo das regras de redução ou limitação (cúmulo) do valor das coimas.

** Apenas juros compensatórios




No caso de arrendamento de imóveis:

Facto determinante	Data que determina a inaplicabilidade da verba	Substituição Declaração Periódica [Quadro 06 – Campos 3 e 4]*	Regularização na Declaração Periódica [Quadro 06 – Campo 41] **
Arrendamento habitacional			
Renda mensal superior ao limite legal (EUR 2.300)	Data da celebração do contrato	✓	
Arrendamento não isento (artigo 9.º do Código do IVA)			✓
Falta de comunicação do contrato de arrendamento à AT	Primeiro dia após o fim do prazo legal para registar o contrato no Portal das Finanças (fim do mês seguinte ao do início do arrendamento)		✓
Início tardio do arrendamento (1.º contrato entra em vigor após 24 meses do título de utilização)	Mês em que se complete o 24.º mês após a emissão da documentação do início de utilização sem contrato ativo		✓
Incumprimento do período mínimo de arrendamento (menos de 36 meses arrendado nos primeiros 5 anos)	Mês em que se complete o 24.º mês, seguido ou interpolado, após a emissão da documentação do início de utilização, sem que o imóvel esteja arrendado		✓
Seja convencionada, a qualquer título, a possibilidade de subarrendamento com renda mensal superior ao limite (EUR 2.300)	Data da celebração do contrato		✓

* Aplicados juros compensatórios e coimas.

A coima aplicável está prevista no artigo 114.º RGIT ("Falta de entrega da prestação tributária"), sendo variável entre 30% e o imposto em falta, sem prejuízo das regras de redução ou limitação (cúmulo) do valor das coimas.

** Apenas juros compensatórios





Exemplo 6

O sujeito passivo A, encontra-se enquadrado, para efeitos de IVA, no regime normal com periodicidade mensal, pela atividade de "construção de edifícios residenciais e não residenciais".

O sujeito passivo B, encontra-se enquadrado, para efeitos de IVA, no regime normal com periodicidade mensal, pela atividade de "compra e venda de bens imobiliários" e pela atividade de "construção de edifícios residenciais e não residenciais", utilizando, como método de dedução, a afetação real de todos os bens e serviços.

O sujeito passivo B contrata o sujeito passivo A para realizar obras de reabilitação de 3 frações destinadas à venda para habitação própria e permanente.

Tratando-se de uma obra sujeita a controlo prévio municipal, foi entregue à câmara municipal, em 16 de dezembro de 2026, um termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra e as "telas finais".

O valor da obra ascendeu a EUR 50.000 (sem IVA) para as frações A e B e a EUR 150.000 para a fração C.

Em dezembro de 2026, o empreiteiro A emite a correspondente fatura no valor de EUR 250.000 sem liquidação de imposto, inserindo a menção "IVA – Autoliquidação" por força do mecanismo de inversão do sujeito passivo previsto na alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA.

Fração A

O sujeito passivo B autoliquidou IVA, no montante de EUR 3.000, uma vez que a operação cumpria, à data da exigibilidade do imposto, os requisitos de aplicação da taxa reduzida de imposto.

Vendeu a fração, em abril de 2027, por EUR 300.000, ao adquirente C que a destinou à sua habitação permanente.

Reunidas as demais condições, não há qualquer procedimento posterior de regularização de imposto.

Clique
e aceda



Índice

**Fração B**

O sujeito passivo B autoliquidou IVA, no montante de EUR 3.000, uma vez que a operação cumpria, à data da exigibilidade do imposto, os requisitos de aplicação da taxa reduzida de imposto.

Vendeu a fração, em fevereiro de 2027, também por EUR 300.000 ao adquirente D, que não a destinou à sua habitação própria e permanente, dado que tal menção não consta no título aquisitivo.

Assim, o sujeito passivo B está obrigado a regularizar a diferença entre o IVA liquidado à taxa reduzida (6%) e o IVA que deveria ter sido liquidado à taxa normal (23%).

Cálculo da regularização

IVA devido à taxa normal (23%)

$$\text{EUR } 50.000 \times 23\% = \text{EUR } 11.500$$

IVA liquidado inicialmente (6%)

$$\text{EUR } 50.000 \times 6\% = \text{EUR } 3.000$$

IVA a regularizar

$$\text{EUR } 11.500 - \text{EUR } 3.000 = \text{EUR } 8.500$$

A regularização, no valor de EUR 8.500, deve ser efetuada na declaração periódica de fevereiro de 2027 ou na declaração do mês de março sendo relevada no campo 41 do quadro 06 da declaração periódica.





Fração C

O sujeito passivo B, no mês de dezembro de 2026, autoliquidou IVA, no montante de EUR 9.000, uma vez que a operação cumpria, à data da exigibilidade do imposto, os requisitos de aplicação da taxa reduzida de imposto.

Vendeu a fração, em março de 2027, ao adquirente E, por EUR 724.000, que a destinou à sua habitação própria e permanente.

Uma vez que a venda foi efetuada por valor superior a EUR 660.982, há necessidade de regularização da diferença entre o IVA liquidado a 6% e o IVA que deveria ter sido liquidado à taxa normal (23%).

Cálculo da regularização

IVA devido à taxa normal (23%) $\text{EUR } 150.000 \times 23\% = \text{EUR } 34.500$

IVA liquidado inicialmente (6%) $\text{EUR } 150.000 \times 6\% = \text{EUR } 9.000$

IVA a regularizar

$\text{EUR } 34.500 - \text{EUR } 9.000 = \text{EUR } 25.500$

A regularização deve ser efetuada mediante a substituição da declaração periódica relativa ao mês de dezembro de 2026, uma vez que o preço de venda foi superior a EUR 660.982. Em termos de preenchimento, deve o sujeito passivo B relevar a totalidade da operação nessa declaração, retirando os valores dos campos 1 e 2 e incluir a base tributável (EUR 150.000) no campo 3 e o valor do imposto (EUR 34.500) no campo 4, ambos do quadro 06 da declaração periódica, mantendo o valor do campo 102 do quadro 06-A (EUR 150.000).





Exemplo 7

Uma pessoa singular, que não tem atividade aberta para efeitos fiscais, pretender reabilitar o seu imóvel da habitação própria e permanente e contrata um empreiteiro para executar a empreitada. Este emite fatura com IVA à taxa de 6%, mencionado na fatura a aplicação da verba 2.42.1 da Lista I anexa ao Código do IVA. Está correta a aplicação da taxa reduzida à operação?

Não, porque a taxa reduzida nos termos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA apenas se aplica nas operações entre sujeitos passivos de IVA, e apenas opera através de autoliquidação pelo adquirente, sujeito passivo.

No caso em concreto, o IVA é liquidado pelo prestador e não pelo adquirente, que não é sujeito passivo, à taxa de 23%.

Apenas se encontra previsto um regime de restituição do montante equivalente ao IVA para particulares não sujeitos passivos, mas que opera por restituição, e não por aplicação da taxa reduzida na emissão das faturas pelo prestador. Este regime de restituição apenas se aplica na aquisição de empreitadas de construção e não de reabilitação.

Exemplo

Uma sociedade comercial, sujeito passivo de IVA, vendeu um apartamento de habitação própria e permanente a um particular. Esta sociedade beneficiou da taxa reduzida de IVA nos termos da verba 2.42.1 nas empreitadas de construção do imóvel, cujas faturas foram emitidas em agosto e dezembro de 2026. A transmissão foi titulada por documento particular autenticado por advogado, em janeiro de 2027. Nesse documento não foi feita menção à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA. Qual é a penalidade para a sociedade vendedora desta omissão?

Deve regularizar o IVA a favor do Estado pela diferença entre a taxa normal e a taxa reduzida, ao qual acrescem os juros compensatórios, mas não há lugar à aplicação de coimas nos termos do artigo 114.º RGIT.

Nos termos da interpretação que é feita desta omissão no Ofício Circulado n.º 25116/2026 das disposições dos artigos 10.º e 11.º DL 97/2026, esta omissão apenas é penalizada com a regularização do IVA a favor do Estado pela diferença entre a taxa normal e a taxa reduzida, ao qual acrescem os juros compensatórios, mas sem haver lugar à aplicação de coimas nos termos do artigo 114.º RGIT.

Clique
e aceda



Índice



Exemplo 8

Uma sociedade comercial construiu um imóvel destinado a serviços, no caso para arrendamento para escritórios. Para efeitos de IVA, é um sujeito passivo misto. Os valores mensais de renda estimados de cada uma das frações serão inferiores a 2,5 RMMG (em 2026, 2.300 Euros). As rendas serão sujeitas a IVA, uma vez que o arrendamento será acompanhado de um vasto conjunto de serviços. Nas faturas de empreitadas de construção desse imóvel recebidas a partir de julho 2026, pode ser autoliquidado IVA à taxa da verba 2.42.1?

Não, porque a verba 2.42.1 apenas tem aplicação no âmbito de arrendamento habitacional isento de IVA.

Nas faturas de empreitadas de construção desse imóvel recebidas a partir de julho 2026, não pode ser autoliquidado IVA à taxa da verba 2.42.1 porque o arrendamento não só não é habitacional como é sujeito e não isento de IVA.

As condições previstas no artigo 10.º n.º 1 b) DL 97/2026 são cumulativas.

Exemplo 9

Uma sociedade comercial A arrendou um imóvel habitacional a outra sociedade comercial B, por um valor mensal de 1.000 euros. No contrato entre A e B ficou previsto que B podia subarrendar o imóvel habitacional, mas o subarrendamento não podia exceder o limite mensal de 2,5 RMMG (2.300 euros, em 2026). Nas faturas de empreitadas de construção desse imóvel recebidas por A a partir de julho 2026, pode ser autoliquidado IVA à taxa da verba 2.42.1, por parte de A?

Sim, porque o subarrendamento a valores moderados não prejudica a aplicação da taxa reduzida de IVA na esfera do sujeito passivo que contratou as empreitadas e celebrou o arrendamento com B, desde que cumpridos os demais requisitos legais.

O subarrendamento a valores moderados não prejudica a aplicação da taxa reduzida de IVA na esfera do sujeito passivo que contratou as empreitadas e celebrou o arrendamento com B, desde que cumpridos os demais requisitos legais. O valor de renda moderada, neste caso, é o do subarrendamento.



**Exemplo 10**

A sociedade "A" construiu um prédio, constituído em propriedade horizontal, com três frações afetas a arrendamento habitacional e beneficiou da aplicação da taxa reduzida de IVA na construção dessas frações, nos termos da verba 2.42.1. Celebrou o primeiro contrato de arrendamento de uma das frações no prazo de 24 meses a contar da data de emissão do título de utilização. Contudo, não conseguiu arrendar as restantes 2 das frações nesse prazo. Qual é a penalização aplicável ao caso?

O locador do imóvel tem de regularizar a favor do Estado a diferença entre a taxa normal e a taxa reduzida, acrescida de juros compensatórios, na parte referente à área das frações que não foram arrendadas dentro do prazo de 24 meses.

Nos termos dos art. 10.º e 11.º do DL 97/2026 e do entendimento do Ofício Circulado n.º 25116/2026, no início tardio do arrendamento, só há lugar a regularização do IVA a favor do Estado (mais juros compensatórios) se o 1.º contrato de arrendamento não for celebrado no prazo de 24 meses a contar da data de emissão do título de utilização. Não há lugar a aplicação de coimas.





Exemplo 11

"A" e "B" são sujeitos passivos mistos do regime normal mensal de IVA. Entre janeiro e junho de 2026, a empresa "A" faturou a "B", diversos serviços de empreitada para a construção de um prédio habitacional, tendo "B" autoliquidado o IVA à taxa de 23%. Que procedimentos deve "B" adotar caso reúna as condições de aplicação da taxa reduzida da verba 2.42.1 à construção em causa?

Pode regularizar a seu favor a diferença entre a taxa de IVA normal e reduzida em julho ou agosto de 2026.

Conforme ponto 12 do Ofício-Circulado n.º 25116/2026:

"Em relação às empreitadas de construção ou reabilitação cuja exigibilidade de imposto ocorra entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2026, que reúnam as condições de aplicação da taxa reduzida por enquadramento na verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e sejam adquiridas por sujeitos passivos que realizam operações que conferem total ou parcialmente o direito à dedução, a regularização do montante correspondente à diferença entre o imposto à taxa reduzida e o anteriormente autoliquidado à taxa normal, pode ser efetuada, sem dependência de opção conjunta, mediante a inscrição no campo 40 da declaração periódica de IVA do mês de julho de 2026 ou do 3.º trimestre de 2026, ou do período de tributação seguinte e, enquanto não for adaptada a declaração, na linha "Outras regularizações (Ex. fusão)" do quadro 3 do respetivo anexo."

Entretanto foi alterada a Declaração periódica do IVA, tendo sido introduzido o campo "Regularizações abrangidas pela verba 2.42 da lista I", sendo esse o campo a preencher, com a indicação de uma linha por cada mês ou trimestre do período em que as faturas objeto de regularização foram emitidas.





C. RESPONSABILIDADE DO CONTABILISTA CERTIFICADO

1. Qual a responsabilidade do Contabilista Certificado na aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA e da aplicação da inversão do sujeito passivo na aquisição de serviços construção civil?

A responsabilidade profissional do contabilista certificado tem como principal fundamento o dever de assegurar a regularidade técnica contabilística e fiscal das entidades pelas quais assume responsabilidade.

Este dever aplica-se sempre que o contabilista certificado intervém no exercício das suas funções, independentemente de estar ou não em causa um regime fiscal especial, um benefício fiscal, uma isenção ou uma taxa reduzida. Trata-se de um dever estrutural da profissão, que impõe ao contabilista certificado a obrigação de proceder ao correto enquadramento contabilístico e fiscal das operações, respeitando a lei, os normativos aplicáveis e a informação disponibilizada pela entidade a quem presta serviços (cfr. Estatuto da Ordem dos Contabilistas Certificados, artigo 10.º, n.ºs 1, al. a) e n.º 3).

A regularidade técnica não significa, porém, que o contabilista certificado substitua o órgão de gestão, o empresário ou o cliente nas suas decisões económicas, comerciais ou jurídicas. A decisão de realizar determinada operação, contratar uma empreitada, promover a construção de um imóvel, fixar um preço de venda, celebrar contratos de arrendamento, afetar o imóvel a determinado destino ou assumir determinadas cláusulas contratuais pertence ao cliente.

2. Em termos práticos e concretos, qual o âmbito de atuação do Contabilista Certificado na aplicação das referidas normas fiscais?

Ao contabilista certificado compete, no âmbito das suas funções, analisar os factos e documentos que lhe são apresentados, solicitar os elementos necessários, identificar o enquadramento contabilístico e fiscal aplicável e executar ou acompanhar as obrigações declarativas correspondentes.

Compete-lhe ainda advertir o cliente sempre que a informação disponível seja insuficiente, incoerente ou suscetível de comprometer o correto tratamento fiscal da operação.





Deste modo, o contabilista certificado deve aplicar os conhecimentos técnicos adequados à situação concreta, verificar os pressupostos fiscalmente relevantes, documentar a análise efetuada e alertar o cliente para os riscos que possam resultar da opção pretendida.

Este dever torna-se particularmente relevante quando estão em causa regimes fiscais cuja aplicação depende do preenchimento de requisitos específicos. Nesses casos, a atuação do contabilista certificado não se esgota na aplicação mecânica de uma norma ou de uma taxa. Exige a verificação dos pressupostos legais, a recolha de documentação de suporte e a informação ao cliente sobre as condições que devem estar reunidas.

3. O que está em causa na aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA, no âmbito da responsabilidade do Contabilista Certificado?

Não basta identificar a verba da Lista I anexa ao Código do IVA e aplicar a taxa reduzida. A sua correta aplicação depende da verificação de um conjunto de requisitos legais, alguns dos quais apenas se confirmarão em momento posterior à execução da empreitada e à autoliquidação do imposto.

Assim, podem apenas vir a confirmar-se posteriormente, entre outros elementos, o destino efetivo do imóvel, o preço final de venda, a afetação a habitação própria e permanente do adquirente, a celebração e comunicação dos contratos de arrendamento, o cumprimento dos prazos de venda ou arrendamento e a manutenção dos pressupostos legalmente exigidos durante determinado período após a conclusão da obra.

Por isso, a aplicação da taxa reduzida de IVA neste domínio coloca o contabilista certificado perante um enquadramento técnico especialmente exigente. A decisão de beneficiar do regime pode assentar, numa fase inicial, numa intenção ou previsão do promotor imobiliário, mas a confirmação definitiva da sua correta aplicação dependerá de factos futuros, os quais poderão estar fora do controlo direto do contabilista certificado.





4. Quais os deveres profissionais do Contabilista Certificado que estão em causa na aplicação da referida verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?

Neste contexto, a responsabilidade do contabilista certificado deve ser apreciada em função de dois deveres complementares:

(I) Em primeiro lugar, o dever de regularidade técnica, que exige que o enquadramento fiscal seja efetuado com base na lei aplicável, nos documentos disponíveis e na informação prestada pelo cliente.

(II) Em segundo lugar, o dever de informação, que impõe ao contabilista certificado a obrigação de esclarecer o cliente sobre os requisitos necessários, os limites aplicáveis, os prazos relevantes, a documentação exigida e as consequências fiscais que podem resultar da não verificação ou da perda posterior do direito à taxa reduzida, sem prejuízo do conhecimento e responsabilidade a que o órgão de gestão está também obrigado.

O dever de informação surge, assim, como complemento indispensável da regularidade técnica.

Não basta informar o cliente de que determinada operação pode beneficiar da taxa reduzida. É necessário explicar que essa aplicação é condicionada, que depende de requisitos cumulativos e que pode vir a ser revista caso os pressupostos legais não se confirmem.

A informação prestada deve ser clara, adequada ao grau de conhecimento do destinatário e suficientemente completa para permitir ao cliente tomar decisões conscientes. Deve abranger, designadamente, as condições aplicáveis aos imóveis destinados à venda para habitação própria e permanente, as condições aplicáveis aos imóveis destinados ao arrendamento habitacional, os limites de preço ou renda, os prazos de venda ou arrendamento, os documentos necessários e as consequências da eventual regularização do IVA.

Para o dever de informação, disponibiliza-se a seguinte minuta: [Minuta 1](#)





5. Qual a forma de comunicação do Contabilista Certificado com o seu cliente / entidade que assume a responsabilidade?

Deve ser comunicação por escrito.

A complexidade do regime aconselha que a informação ao cliente não seja prestada apenas verbalmente.

A comunicação escrita desempenha uma função essencial de pedagogia, prevenção e delimitação de responsabilidades. Por um lado, permite ao cliente compreender, consultar e partilhar internamente os requisitos que deve cumprir. Por outro, permite ao contabilista certificado demonstrar que cumpriu o seu dever de informação e que alertou o cliente para os riscos associados à aplicação da taxa reduzida.

Esta comunicação pode assumir a forma de parecer técnico, memorando, e-mail estruturado, ata de reunião, checklist de requisitos ou anexo ao contrato de prestação de serviços. O essencial é que dela constem, de modo claro, os pressupostos considerados, a informação disponibilizada pelo cliente, os requisitos legais identificados, os riscos de incumprimento, os documentos necessários e os prazos a controlar.

Verifique a seguinte minuta: [Minuta 2](#)

6. Há necessidade de acompanhamento continuado das operações que implicam a utilização da verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA, pelo contabilista certificado?

A aplicação da taxa reduzida deve assentar numa avaliação prudente. Quando, no momento da aquisição dos serviços de empreitada, existam elementos suficientes para concluir que os requisitos são previsivelmente cumpríveis, o contabilista certificado poderá enquadrar a operação na taxa reduzida, desde que tal enquadramento seja tecnicamente fundamentado e documentalmentemente suportado.

Sempre que seja aplicada a taxa reduzida, deve ser criado um procedimento de acompanhamento. Este procedimento deve incluir, pelo menos, a identificação do imóvel ou fração, a data relevante do procedimento urbanístico, a data da documentação relativa ao início de utilização, o prazo-limite para venda ou arrendamento, o preço ou renda





estimados, o critério de imputação dos custos de empreitada, a documentação em falta e os eventos futuros que podem determinar regularização. Em empreendimentos com várias frações, sobretudo em propriedade horizontal ou em prédios com afetações mistas, o controlo deve ser efetuado fração a fração ou por áreas de afetação, uma vez que a taxa reduzida pode apenas ser aplicável proporcionalmente à parte habitacional que cumpra os requisitos.

7. Quais os limites da responsabilidade do contabilista certificado?

A responsabilidade do contabilista certificado não é uma responsabilidade objetiva por todo e qualquer incumprimento do cliente. O contabilista não controla a vontade do adquirente, a celebração da escritura, o conteúdo integral dos contratos, a decisão comercial de alterar preços, a celebração efetiva de arrendamentos ou a utilização material do imóvel por terceiros. A sua responsabilidade deve ser apreciada em função dos deveres profissionais que lhe cabem: conhecer o regime, aplicá-lo corretamente aos factos conhecidos, solicitar os elementos necessários, informar o cliente, alertar para riscos, documentar a análise e cumprir as obrigações declarativas que decorram da informação recebida.

8. Quais as boas práticas aconselhadas para o Contabilista Certificado aplicar apropriadamente a verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?

- 1.º – Identificação dos requisitos
- 2.º – Comunicação escrita ao cliente
- 3.º – Declaração do cliente
- 4.º – Confirmação da documentação
- 5.º – Sistema de controlo de prazos
- 6.º – Verificação dos contratos de compra e venda e arrendamento habitacional
- 7.º – Controlo de empreendimentos com várias frações ou afetações distintas
- 8.º – Arquivo da documentação

Clique
e aceda

Índice





Exemplo 1

A sociedade Alfa, promotora imobiliária, iniciou em julho de 2026 uma empreitada de construção de um prédio destinado a arrendamento habitacional com rendas moderadas. Antes da aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA, a sociedade enviou ao contabilista certificado os elementos urbanísticos da obra. Desses elementos resultava que:

- A iniciativa procedimental, correspondente à data de apresentação do pedido de licenciamento, ocorreu em 20 de setembro de 2025;
- A licença de construção foi emitida em 25 de setembro de 2025.

O contabilista certificado informou o cliente de que podia aplicar a taxa reduzida, com fundamento no facto de a licença de construção ter sido emitida em 25 de setembro de 2025. Em inspeção tributária, a Autoridade Tributária concluiu que a taxa reduzida não era aplicável, por a iniciativa procedimental da operação urbanística ter sido pedida antes de 25 de setembro de 2025. No caso em concreto, é aplicável a verba 2.42.1 da lista I anexa ao CIVA?

A taxa reduzida não é aplicável, porque, em obras sujeitas a licenciamento, a iniciativa procedimental corresponde à data de apresentação do pedido de licenciamento, que ocorreu em 20 de setembro de 2025, e não à data da emissão do documento de licenciamento, 25 de setembro de 2025.

A verba 2.42.1 aplica-se a empreitadas relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029. Nas obras sujeitas a licenciamento, essa iniciativa procedimental corresponde à data de apresentação do pedido de licenciamento, e não à data de emissão da licença.

Assim, embora a licença tenha sido emitida em 25 de setembro de 2025, o facto relevante era a data de apresentação do pedido de licenciamento, ocorrida em 20 de setembro de 2025, anterior ao início do período elegível. Base Legal: Artigo 18.º, n.º 5 do DL 97/2026, de 20 de maio. Artigo 10.º do Estatuto da OCC

Clique
e aceda



Índice



Exemplo 2

A sociedade Beta, promotora imobiliária, iniciou em julho de 2026 uma empreitada de reabilitação de imóveis destinados a arrendamento habitacional com rendas moderadas. Antes de aplicar a taxa reduzida de IVA, o contabilista certificado preparou uma checklist, solicitou documentação urbanística, obteve declaração escrita do cliente sobre o destino dos imóveis e as rendas previstas, enviou comunicação escrita explicando os requisitos, prazos, riscos e consequências da perda do benefício, e criou um procedimento de acompanhamento. Em 2028, após a conclusão da obra, a sociedade Beta decidiu alterar a sua estratégia comercial e celebrou contratos de arrendamento com rendas superiores ao limite de renda moderada, sem comunicar previamente essa alteração ao contabilista. Quando tomou conhecimento, ou seja, quando lhe foram enviadas cópias dos contratos de arrendamento e das faturas emitidas, o contabilista informou o cliente da necessidade de regularização do IVA. Qual a responsabilidade profissional do contabilista certificado?

O contabilista não pode ser responsabilizado pelas consequências materiais da alteração, desde que tenha informado o cliente, documentado a análise, solicitado os elementos necessários e a perda do benefício resulte de facto imputável ao cliente não comunicado em tempo útil.

O contabilista não substitui o cliente nas decisões económicas, comerciais ou contratuais, como a fixação de rendas ou a celebração efetiva dos contratos. Se informou o cliente, documentou a análise, solicitou e conservou documentação adequada, e a perda do benefício resultou de facto imputável ao cliente ou a terceiro não comunicado em tempo útil, não deverá ser responsabilizado pelas consequências materiais dessa alteração.

Artigo 10.º do Estatuto da OCC





D. REGIME DE RESTITUIÇÃO PARCIAL DO MONTANTE EQUIVALENTE AO IVA SUPORTADO POR PESSOAS SINGULARES EM EMPREITADAS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE

1. O que é o regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA por pessoas singulares?

Este regime permite às pessoas singulares, fora do âmbito do exercício de atividade profissional ou empresarial, que efetuem a construção própria da sua HPP solicitar a restituição da diferença entre o valor equivalente ao IVA à taxa normal suportado na aquisição de empreitadas de construção e o valor de IVA à taxa reduzida.

Uma vez que os particulares suportam o IVA como consumidores finais, nunca têm direito à restituição do imposto, pelo que a lei designa o valor restituído como "montante equivalente ao IVA".

2. O regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA permite aos empreiteiros faturar aos clientes, pessoas particulares, com IVA à taxa reduzida de IVA (6% no Continente e 4% nas Regiões Autónomas)?

Não. Trata-se de um regime que opera por restituição, após a emissão do documento de utilização do imóvel, e mediante pedido, e não por aplicação da taxa reduzida no momento da emissão das faturas.

3. Onde está previsto em regime de restituição do montante equivalente ao IVA?

No anexo II ao Decreto-Lei nº 97/2026, de 20 de maio.





4. Quais são as operações urbanísticas que beneficiam do regime de restituição?

O regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente, aprovado em anexo (II) ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, aplica-se às prestações de serviços cujas operações urbanísticas reúnam cumulativamente os seguintes requisitos temporais:

- a) A respetiva iniciativa procedimental tenha início entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029; e
- b) A exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026.

5. Quando tem início a iniciativa procedimental?

- a) Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento, com a apresentação do respetivo pedido junto da câmara municipal competente;
- b) Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia, com a submissão da respetiva comunicação, desde que a mesma se encontre devidamente instruída.

Deve ser consultado um profissional habilitado (ex: arquiteto) para assegurar a correta interpretação destes procedimentos.

6. Verificando-se alterações à operação urbanística, qual é o seu impacto no regime de restituição?

A alteração, rejeição de elementos ou reemissão de títulos no âmbito de um mesmo processo urbanístico não determinam a alteração da data da iniciativa procedimental para efeitos de aplicação deste regime, considerando-se integradas no pedido original, e salvaguardando-se a data da submissão inicial para todos os efeitos legais.

Deve ser consultado um profissional habilitado (ex: arquiteto) para assegurar a correta interpretação destes procedimentos.





7. É possível solicitar essa restituição do IVA em empreitadas de reabilitação da HPP de pessoas particulares?

Não. Apenas é possível solicitar a restituição na aquisição de empreitadas de construção da HPP. O Ofício Circulado n.º 25118/2026 contempla ainda a restituição no caso de construção após demolição integral.

Ficam excluídas deste regime de restituição, as empreitadas de reabilitação ou remodelação de imóveis, considerando-se como tal qualquer empreitada que incida sobre imóvel previamente edificado e que não seja objeto de demolição total.

8. Existe limite de valor do imóvel para se solicitar a restituição do IVA?

Sim. Está limitado a imóveis construídos cujo valor patrimonial inscrito na matriz (VPT) ou o valor de aquisição do terreno, acrescido dos custos de construção, excluindo o valor do IVA, se superior àquele, não exceda € 660.982.

9. Como é determinado esse limite de valor?

No caso de terrenos para construção obtidos a título gratuito, o valor a ter em conta será o VPT do mesmo à data dessa aquisição.

Consideram-se incluídos nos custos de construção o valor correspondente a bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização.

O Ofício Circulado n.º 25118/2026 detalha ainda outros aspetos na determinação do valor limite:

- i) Exclusão do IMT e imposto do selo suportado na aquisição de terreno;
- ii) Os custos de construção incluem o valor correspondente aos bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização;

Clique
e aceda



Índice





iii) No caso de construção após demolição integral, considera-se como valor do terreno o respetivo valor de aquisição (incluindo o da ruína ou do edifício preexistente, se aplicável), acrescido da totalidade dos custos suportados com a operação de demolição.

10. É possível contratar várias empreitadas de construção?

Sim.

11. Tem que existir contrato de empreitada escrito?

Sim. Devem ser celebrados contratos de empreitada por cada empreiteiro contratado para a construção da habitação.

12. Qual o prazo para afetar a HPP das pessoas singulares, para que estas possam usufruir da restituição do IVA?

O imóvel deve ser afeto, no prazo de 6 meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), a habitação própria e permanente, comprovada através do respetivo domicílio fiscal (conceito distinto de residência fiscal), devendo essa afetação manter-se por um período mínimo de 12 meses, exceto em caso de circunstâncias excecionais.

13. Quais são as circunstâncias excecionais que permitam a afetação para além dos 6 meses após a data da utilização do imóvel ou a não afetação exclusiva a HPP durante os 12 meses após essa afetação?

As circunstâncias excecionais são, nomeadamente:

As alterações da composição do respetivo agregado familiar por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto, ou aumento do número de dependentes.

Clique
e aceda



Índice





14. Devem ser solicitadas as faturas das empreitadas de construção ao(s) empreiteiro(s)?

Sim, tal é obrigatório, sendo também necessário para se poder efetuar o pedido de restituição.

As faturas emitidas devem conter a identificação fiscal dos adquirentes e a identificação do imóvel em construção, além dos demais requisitos fiscais, além das especificações resultantes das condições contratuais de cada empreitada.

15. Existe algum limite temporal para os pedidos de licenciamento, comunicação prévia junto do município ou outra iniciativa procedimento da operação urbanística de construção dessa HPP?

Sim. Aplica-se a empreitadas de construção cuja exigibilidade do IVA ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026 e até 31 de dezembro de 2032, que decorram de operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029.

16. Quais faturas de empreitadas podem ser incluídas no pedido de restituição do IVA?

Faturas que tenham sido emitidas e cuja exigibilidade do IVA ocorra entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2032.

17. Quando posso solicitar o pedido de restituição?

Os pedidos de restituição relativos aos três primeiros trimestres de 2026, são entregues a partir de 1 de outubro de 2026, contando-se o prazo de 12 meses desde essa data.

Os pedidos posteriores podem ser efetuados até ao final do prazo de 12 meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE.





18. Qual o procedimento do pedido de restituição?

O pedido é apresentado no Portal das Finanças (em funcionalidade a ser criada) até ao prazo de 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE, acompanhado de:

- Identificação do imóvel;
- Identificação de todos os comproprietários, com menção da respetiva quota-parte, se aplicável;
- Contrato(s) de empreitada (contratos escritos);
- Título de utilização, nos termos do RJUE;
- Comprovativo do valor do terreno;
- Faturas comprovativas da totalidade dos custos de construção, incluindo aqueles que não são elegíveis.
- Data e tipo de iniciativa procedimental, anexando o respetivo comprovativo

19. Um orçamento solicitado ao empreiteiro é um contrato de empreitada válido para o pedido de restituição do IVA?

Não. Um contrato de empreitada não é um orçamento nem um orçamento assinado pelas partes.

20. Quando é efetuada a restituição do IVA pela AT aos contribuintes?

A restituição pela AT é efetuada no prazo máximo de 150 dias a contar da receção do pedido devidamente instruído, para o IBAN do sujeito passivo que conste no Portal das Finanças.





21. O pedido de restituição pode ser solicitado em empreitadas de construção de casas modulares ou pré-fabricadas?

Sim, cumprindo os requisitos referidos.

Exemplo 1

Construção de moradia para HPP, sendo uma obra sujeita a licenciamento, destinada a uma família de 4 pessoas (pais e 2 filhos), no âmbito da sua esfera privada.

Os donos da obra são a família, tendo contratado um empreiteiro para a realização da construção da moradia.

Prédio localizado em Portugal continental.

Data da apresentação do pedido de licenciamento (a confirmar com a entrega do processo na plataforma de urbanismo digital da respetiva Câmara Municipal, caso aplicável, ou através de qualquer outro meio de prova): 30 de setembro de 2025.

Custo de construção contratado entre o dono da obra e o empreiteiro – € 400 000. O terreno para construção foi adquirido por € 75.000.

Após a finalização da construção, o imóvel foi inscrito na matriz pelo valor patrimonial tributário de € 600.000.

Título de utilização do imóvel no dia 25 de março de 2027

Faturas de aquisição de serviços de empreitada de construção:

- Março de 2026: 200 000 Euros + IVA (23%) = 200.000 + 46.000 = 246.000

- Dezembro de 2026: 200 000 Euros + IVA (23%) = 200.000 + 46.000 = 246.000



**Pedido de restituição:**

É possível efetuar o pedido de restituição, pois trata-se de empreitada de construção de HPP de pessoas singulares na sua esfera privada, sendo o VPT do imóvel inscrito na matriz (superior ao custo do terreno e da construção) inferior ao preço moderado (€ 660.982).

Efetua o pedido de restituição do IVA no portal das finanças (em funcionalidade a disponibilizar) a partir de 25 de março de 2027 (e até 12 meses após essa data), apresentado os seguintes elementos:

- Identificação do imóvel;
- Identificação de todos os comproprietários, com menção da respetiva quota-parte, se aplicável;
- Contrato(s) de empreitada;
- Título de utilização, nos termos do RJUE;
- Comprovativo do valor do terreno;
- Faturas comprovativas da totalidade dos custos de construção.

O IVA a restituir será de:

- IVA pago na construção: $400.000 \times 23\% = 92.000$
- IVA à taxa reduzida: $400.000 \times 6\% = 24.000$
- IVA a restituir: € 68.000

(a ser pago pela AT no prazo máximo de 150 dias, para o IBAN indicado no cadastro do portal das finanças)





Exemplo 2

Considere-se um empresário em nome individual registado com a atividade de construção de edifícios. Em junho de 2026, este empresário planeia a edificação de uma moradia unifamiliar num terreno de que é proprietário, com o objetivo de integrar esse imóvel no ativo da sua atividade para posterior comercialização ou colocação no mercado de arrendamento. Perante o enquadramento deste projeto, constata-se que a operação não reúne as condições legais cumulativas necessárias para que possa vir a ser requerida a restituição parcial do IVA ao abrigo do Decreto-Lei n.º 97/2026. Assim, uma vez que este empresário atua no âmbito da sua atividade profissional e destina a construção à sua esfera empresarial, a operação encontra-se excluída do âmbito de aplicação deste benefício.

Exemplo 3

Considere-se o caso de uma pessoa singular que planeia a autoconstrução de uma moradia unifamiliar destinada à sua habitação própria e permanente, a edificar num lote de terreno que lhe foi transmitido por doação parental. À data da doação, o valor que serviria de base à liquidação de Imposto do Selo, se aplicável, seria de EUR 100.000. No planeamento da construção, verificou-se que o custo total previsto para a empreitada de construção civil está fixado em EUR 450.000 (excluindo o IVA). Após a conclusão da obra e a consequente inscrição da moradia na matriz, o valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel foi fixado em EUR 690.000.

Para efeitos de aplicação do limiar de exclusão, é necessário comparar o VPT final da moradia (EUR 690.000) com o somatório do terreno e custos de construção (100.000 euros + 450.000 euros = 550.000 euros). Sendo o VPT superior, é este que serve de referência e, por se fixar acima do limite legal de EUR 660.982, a operação encontra-se excluída do âmbito de aplicação deste regime de restituições.





Exemplo 4

Considere-se o caso de uma pessoa singular que planeia a autoconstrução de uma moradia unifamiliar destinada à sua habitação própria e permanente, a edificar num lote onde anteriormente existia um edifício degradado. O imóvel preexistente foi adquirido pelo montante de EUR 60.000. Para viabilizar a nova obra, o proprietário suportou um custo total de EUR 15.000 com a operação de demolição integral da estrutura e respetiva remoção de entulhos. No planeamento da nova construção, o custo total previsto para a empreitada de construção civil ficou fixado em EUR 400.000 (excluindo o IVA).

Após a conclusão da obra e a consequente inscrição da moradia na matriz, o valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel foi fixado em 420.000 euros. Para efeitos de aplicação do limiar de exclusão, considera-se que o valor de aquisição do terreno integra o respetivo valor de aquisição do imóvel a demolir (60.000 euros) acrescido da totalidade dos custos suportados com a demolição (15.000 euros), fixando-se em 75.000 euros.

Assim, para determinar se o regime é aplicável importa comparar o VPT final da moradia (420.000 euros) com o somatório do valor do terreno calculado nos termos do parágrafo anterior e os custos de construção (75.000 euros + 400.000 euros = 475.000 euros). Sendo o valor do terreno acrescido dos custos de construção superior ao VPT, é aquele que serve de referência. Uma vez que o valor de referência (475.000 euros) se fixa abaixo do limite de 660.982 euros, a operação cumpre este critério, podendo estar abrangida pelo âmbito de aplicação deste regime de restituições.



III. MEDIDAS DE IRS



A. NOVA EXCLUSÃO DE TRIBUTAÇÃO DE MAIS-VALIAS PELA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DE HABITAÇÃO COM REINVESTIMENTO EM IMÓVEL DESTINADO AO ARRENDAMENTO HABITACIONAL

1. Em que consiste esta nova exclusão de tributação de mais-valias da categoria G de IRS?

Trata-se de exclusão de tributação de mais-valias pela alienação de imóvel de habitação (seja habitação própria e permanente ou não do alienante) no âmbito da categoria G de IRS, desde que o valor de realização (deduzido de amortização de empréstimo para a aquisição do imóvel) seja reinvestido na aquisição de outro imóvel em território nacional destinado ao arrendamento habitacional com renda de valor moderado (€ 2.300 para 2026).

2. Onde está prevista a nova exclusão de tributação das mais-valias na alienação de imóveis de habitação?

Está prevista nos n.ºs 7 a 9 do artigo 10.º do CIRS.

3. Aplica-se nas mais-valias obtidas pela alienação de imóveis que não sejam de habitação?

Não. Não se aplica nas mais-valias obtidas na alienação de terrenos (rústicos ou para construção), de lojas ou espaços comerciais, de armazéns, etc.

Apenas se aplica na alienação de imóveis de habitação.

4. Aplica-se nas mais-valias obtidas pela alienação de imóveis que sejam de habitação, mas não seja habitação própria e permanente dos alienantes?

Sim.





5. E se for imóvel que seja HPP do alienante?

Também pode beneficiar da exclusão de tributação da mais-valia obtida caso o valor de realização seja reinvestido na aquisição de imóvel em território nacional destinado ao arrendamento habitacional com renda de valor moderado (€ 2.300 para 2026).

6. Qual o prazo para a realização do reinvestimento?

O reinvestimento deve ser efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização.

7. Em que deve ser efetuado o reinvestimento do valor de realização?

Na aquisição de imóvel em território nacional destinado ao arrendamento habitacional com renda de valor moderado (€ 2.300 para 2026).

8. O sujeito passivo terá que manifestar a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, do valor de realização na Modelo 3?

Sim, no quadro 05 do anexo G da Modelo 3, no ano da alienação e obtenção da mais-valia.

9. Quais as restantes condições que devem ser cumpridas para se poder usufruir da exclusão de tributação das mais-valias referidas?

Deve ser celebrado contrato de arrendamento habitacional nos 6 meses contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta última for posterior, salvo impedimento justificado, designadamente por necessidade de obras urgentes, e pelo período estritamente necessário para o efeito.





O imóvel que foi objeto de reinvestimento deve ser objeto de contrato(s) de arrendamento habitacional durante, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros 5 anos após o reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta última for posterior.

O valor do arrendamento habitacional não deve exceder o valor de renda moderado (€ 2.300 em 2026) nos primeiros 5 anos após o reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior.

O imóvel objeto de reinvestimento, para ser arrendado em contrato de arrendamento habitacional a rendas de valor moderado, não pode ser alienado ou doado, no prazo de 5 anos após o reinvestimento ou da data de realização da mais-valia (se posterior).

10. Em caso de incumprimento das condições de reinvestimento, quando e como é tributada a mais-valia da categoria G obtida pela alienação do imóvel habitacional?

Em caso de incumprimento, a mais-valia passa a ser tributada:

- No ano em que se verifique o termo do prazo de reinvestimento, para os casos em que não seja celebrado contrato de arrendamento habitacional com renda de valor moderado nos seis meses contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia;
- No ano em que ultrapasse o limite de renda moderada (durante os 5 anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior);
- No ano em que se verifique o incumprimento dos prazos de obrigação de ter o imóvel objeto de reinvestimento arrendado com contrato de arrendamento de renda de valor moderada (36 meses seguidos ou interpolados, nos primeiros 5 anos contados do reinvestimento ou da data de realização se posterior);
- No ano de venda ou doação, durante os 5 anos referidos.

Ao IRS determinado pela mais-valia a ser tributada (na parte total ou parcial não reinvestida nas condições referidas) será acrescido um montante equivalente aos juros compensatórios nos termos do artigo 35.º da Lei Geral Tributária, contados desde o ano da realização daquele ganho.

Clique
e aceda



Índice





11. A que vendas de imóveis é aplicada esta nova exclusão de tributação das mais-valias?

Esta nova exclusão de tributação de mais-valias pela alienação de imóvel destinado a habitação aplica-se às vendas realizadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029.

As transmissões anteriores a 1 de janeiro de 2026 não beneficiam desta exclusão de IRS, ainda que o valor de realização seja reinvestido a partir de 1 de janeiro de 2026 na aquisição de imóveis destinados a arrendamento a valores moderados.

12. Ainda assim é possível a aplicação da exclusão de tributação das mais-valias (para vendas realizadas a partir de 1 de janeiro de 2026) caso o reinvestimento tenha sido realizado anteriormente a essa data de 1/1/2026 (nos 24 meses anteriores a contar da data de realização)?

Sim, ainda que o reinvestimento tenha sido efetuado em 2025 ou mesmo 2024, dentro dos 24 meses anteriores à data da venda, em imóvel destinado ao arrendamento habitacional com rendas de valor moderado, desde que efetue esse arrendamento no prazo de 6 meses a contar da data de venda (e cumpra as restantes condições).

De todo o modo, a transmissão do imóvel terá de se ter verificado a partir de 1 de janeiro de 2026.

13. Tendo obtida mais-valias na alienação de HPP, é possível efetuar o reinvestimento de parte do valor de realização na aquisição de imóvel destinado a arrendamento habitacional e outra parte na aquisição de outra HPP?

Sim. Caso efetue tais reinvestimentos e cumprindo as restantes condições, a mais-valia obtida será excluída de tributação na categoria G de IRS.

Assim, é possível a cumulação de ambas as modalidades de reinvestimento (HPP e arrendamento), operando a exclusão de forma proporcional ao montante total reinvestido alocado a cada regime.



**Exemplo 1**

Um sujeito passivo residente vende a sua HPP em Portugal e reinveste parte na aquisição de outra HPP em Espanha, porque pretende alterar a sua residência fiscal. O restante é aplicado na aquisição de um imóvel para arrendamento a valores moderados, em Portugal. Esta combinação de reinvestimento está excluída de tributação para efeitos de IRS?

Sim, uma vez que o reinvestimento da venda de HPP pode ser concretizado na aquisição de outra HPP situada na União Europeia e o remanescente pode ser concretizado na aquisição de um imóvel para arrendamento a valores moderados, em Portugal.

14. É possível concretizar o reinvestimento na construção de outros imóveis, situados em território nacional, destinados ao arrendamento para habitação com renda mensal moderada?

Não. A lei apenas admite a modalidade de "aquisição" e não de "construção", mesmo que o imóvel construído se destine ao arrendamento para habitação com renda mensal moderada.

15. Se utilizar o valor de realização da alienação da minha HPP na amortização do meu crédito à habitação dessa mesma HPP beneficia de exclusão de tributação de mais-valias?

Não. Para efeitos do regime de reinvestimento, a exclusão de tributação aplica-se se o valor de realização deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, for reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino (n.º 5 do artigo 10.º CIRS).

O valor de realização deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e (do reinvestido previsto no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS se for o caso) pode ainda ser aplicado na aquisição de um ou mais de um dos produtos seguintes (atual n.º 10 (anterior n.º 7) do artigo 10.º CIRS):

- Contrato de seguro financeiro do ramo vida;

Clique
e aceda

Índice





- Adesão individual a um fundo de pensões aberto;
- Contribuição para o regime público de capitalização; ou
- Produto Individual de Poupança Pan-Europeu.

A alteração agora criada pelo novo n.º 7 do artigo 10.º do CIRS prevê:

A exclusão de tributação de mais-valias na alienação de imóveis de habitação, sejam ou não HPP do sujeito passivo, desde que seja efetuado o reinvestimento na aquisição de imóvel destinado a arrendamento habitacional com renda de valor moderado.

16. A venda de terrenos (rústicos ou para construção) ou de imóveis não habitacionais também permite a concretização do reinvestimento na aquisição de imóvel habitacional destinado a arrendamento a rendas de valor moderado?

Não. Apenas se aplica na venda de imóveis habitacionais, sejam ou não, HPP do sujeito passivo.

17. Se um sujeito passivo alienar um imóvel de habitação que não é a sua habitação permanente e utilizar o valor de realização para adquirir um imóvel habitacional a ser arrendado para um descendente ou outro familiar, a mais-valia pode ficar excluída de tributação ao abrigo do n.º 7 do artigo 10.º do CIRS?

Sim. A norma não exclui arrendamentos efetuados a elementos do agregado familiar ou outros familiares.





18. É possível beneficiar da exclusão de tributação de mais-valias na alienação de imóvel habitacional, situado em território nacional, de propriedade de um contribuinte não residente em Portugal?

Sim. A norma não exclui que a propriedade do imóvel alienado e do imóvel objeto de reinvestimento sejam detidos por não residentes em Portugal.

Exemplo 2

António, sujeito passivo residente em Portugal, vendeu, em 15 de março de 2027, um imóvel de habitação situado no Porto, que não constituía a sua habitação própria e permanente, tendo obtido uma mais-valia fiscal de 80.000 euros. Em 30 de setembro de 2027, reinvestiu o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo, na aquisição de outro imóvel situado em Portugal, destinado a arrendamento habitacional. O primeiro contrato de arrendamento habitacional foi celebrado apenas em 15 de abril de 2028, com renda mensal de 2.100 euros. Qual o enquadramento correto quanto à exclusão de tributação da mais-valia?

A exclusão não se aplica, porque o contrato de arrendamento habitacional com renda moderada não foi celebrado no prazo de seis meses contado do reinvestimento, inexistindo impedimento justificado.

Embora o reinvestimento tenha sido realizado dentro do prazo geral — entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à alienação —, o regime exige também que seja celebrado contrato de arrendamento habitacional com renda moderada no prazo de seis meses contado do reinvestimento ou, se posterior, da data de realização da mais-valia. Neste caso, o reinvestimento ocorreu em 30 de setembro de 2027, pelo que o contrato deveria ter sido celebrado até 30 de março de 2028. Como só foi celebrado em 15 de abril de 2028 e não houve impedimento justificado, perde-se a exclusão. Base legal: Artigo 10.º, n.º 8, al. a), do CIRS.





Exemplo 3

Marta, sujeito passivo residente em Portugal, vendeu, em 20 de fevereiro de 2026, a sua habitação própria e permanente, situada em Coimbra. Em 15 de novembro de 2025, Marta tinha adquirido outro imóvel habitacional, situado em Portugal, com a intenção de o destinar a arrendamento habitacional com renda moderada, colocando-o no mercado de arrendamento em 10 de maio de 2026. O primeiro contrato de arrendamento habitacional foi celebrado em 15 de julho de 2026, com renda mensal de € 2.100. Qual o enquadramento correto quanto à exclusão de tributação da mais-valia obtida na venda da HPP?

A exclusão aplica-se, desde que estejam cumpridos os demais requisitos, pois o imóvel de reinvestimento foi adquirido nos 24 meses anteriores à venda, foi colocado no mercado de arrendamento nos três meses seguintes à alienação e o contrato de arrendamento habitacional com renda moderada foi celebrado no prazo legal de seis meses.

A aquisição em 15 de novembro de 2025 ocorreu nos 24 meses anteriores à alienação de 20 de fevereiro de 2026. Como o reinvestimento antecedeu a realização da mais-valia, o contrato de arrendamento deve ser celebrado no prazo de seis meses contado da venda, ou seja, até 20 de agosto de 2026. Tendo sido celebrado em 15 de julho de 2026, com renda mensal de € 2.100, o requisito temporal está cumprido. Base legal: Artigo 10.º, n.º 7, al. a) do CIRS.

Exemplo 4

Tendo sido concretizado o reinvestimento do valor de venda de um imóvel habitacional na aquisição de imóvel destinado a arrendamento a valores moderados, pode manter-se a exclusão de tributação em IRS se obtiver rendas moderadas apenas durante os primeiros 36 meses após o reinvestimento?

Não. O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento deve ser objeto de contrato ou contratos de arrendamento habitacional durante, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior.

O imóvel tem de estar afeto à obtenção de rendas nos primeiros cinco anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior, e não apenas nos primeiros 36 meses. Nestes cinco anos, tem de ter obtido, pelo menos, 36 rendas mensais.





B. MECANISMO LEGAL DE SUSPENSÃO (ALARGAMENTO) DO PRAZO DE REINVESTIMENTO

1. O que é o novo mecanismo legal de suspensão (alargamento) do prazo de reinvestimento do valor de realização obtida na alienação de imóveis que sejam HPP?

O artigo 10.º do CIRS passa a conter um mecanismo legal de suspensão (alargamento) do prazo de reinvestimento do valor de realização em habitação própria e permanente (n.º 5 do artigo 10.º do CIRS), por factos supervenientes e alheios ao adquirente, que determinem o incumprimento do contrato de compra e venda, contrato-promessa de compra e venda (CPCV) ou contrato de empreitada para a construção de imóvel destinado a habitação própria e permanente, e tal incumprimento seja objeto de ação judicial.

2. Onde está previsto o novo mecanismo de suspensão (alargamento) do prazo de reinvestimento?

Está previsto nos n.ºs 27 a 31 do artigo 10º do CIRS.

3. Quais as condições que terão que ser cumpridas para se suspender o prazo de reinvestimento (de 24 meses anteriores até 36 meses posteriores à data da alienação)?

Para ser possível acionar essa suspensão do prazo, o sujeito passivo tem que ter celebrado, dentro do prazo legal para o reinvestimento (de 24 meses anteriores até 36 meses posteriores à data da alienação), algum dos contratos, tais como: contrato de compra e venda ou contrato-promessa de compra e venda para a aquisição de imóvel ou contrato de empreitada para a construção de imóvel destinado a habitação própria e permanente).

O incumprimento de algum desses contratos tem que ser objeto de ação judicial.

O sujeito passivo é obrigado a comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira a ocorrência do facto superveniente na declaração de rendimentos respeitante ao ano correspondente ao termo do prazo de 36 meses posteriores contados da data da realização.

Clique
e aceda



Índice





4. E se, ainda que exista incumprimento contratual por parte do vendedor, promitente vendedor ou empreiteiro, na realização de algum desses contratos, o contribuinte não intentar ação judicial?

Se existir atraso na construção da HPP, atrasos na inscrição do imóvel na matriz predial por motivos imputados ao vendedor, incumprimento do CPCV pelo promitente alienante, sem que tal incumprimento seja objeto de uma ação judicial, ainda que haja lugar a pagamento de penalizações, não é possível beneficiar da suspensão (alargamento) do prazo de reinvestimento.

5. Qual o período de suspensão do prazo de reinvestimento?

O prazo de reinvestimento na aquisição e/ou construção do imóvel para HPP suspende-se desde o momento da interposição da ação judicial pelo incumprimento contratual da aquisição, promessa de aquisição ou empreitada de construção até à extinção da instância judicial.

6. Tendo a ação judicial sido favorável ao contribuinte que está a efetuar o reinvestimento, qual o prazo que disporá para a realização/conclusão desse reinvestimento?

Cessada a suspensão do prazo de reinvestimento, em caso de decisão judicial favorável, o reinvestimento na aquisição e/ou construção do imóvel para HPP deve ser concretizado até ao final dos 12 meses seguintes ao trânsito em julgado dessa decisão judicial.

7. Existem penalidades para o contribuinte, caso não cumpra esse prazo para reinvestimento, após a suspensão do mesmo?

Sim. Quando o reinvestimento não seja concretizado, total ou parcialmente, até ao final do prazo de 12 meses referido, a mais-valia pela alienação do imóvel de HPP é objeto de tributação no ano em que se complete esse prazo (de 12 meses), na proporção do valor não reinvestido. A este montante de IRS são acrescidos um montante equivalente a juros compensatórios.





8. E no caso da decisão da ação judicial não ser favorável ao contribuinte que está a efetuar o reinvestimento?

Caso não exista decisão judicial favorável, não sendo a responsabilidade pelo incumprimento contratual imputada ao alienante, promitente-alienante ou empreiteiro, a mais-valia pela alienação do imóvel de HPP é objeto de tributação no ano em que seja extinta a instância judicial ou no ano em que termine o prazo de reinvestimento, se posterior. A este montante de IRS são acrescidos um montante equivalente a juros compensatórios.

9. Esta suspensão do prazo de reinvestimento já se aplica ao ano de 2026?

Sim, entrou em vigor a partir de 1 de janeiro de 2026.

C. AUMENTO DO LIMITE DE DEDUÇÃO À COLETA DE IRS PELOS ENCARGOS COM RENDAS

1. Qual o aumento do limite de dedução à coleta de IRS pelos encargos com rendas?

O limite aumentou de 800 euros para 900 euros em 2026 e 1.000 euros a partir de 2027 e seguintes.

2. Qual o âmbito desta dedução à coleta de IRS?

Trata-se de uma dedução à coleta do IRS devido pelos contribuintes, que é determinada pelo montante correspondente a 15% do valor suportado por qualquer membro do agregado familiar, referente ao valor das rendas de contratos de arrendamento para fins de habitação permanente, no ano em que tais importâncias sejam tributáveis como rendimento do proprietário (ou seja, no ano do pagamento das rendas).





3. Onde está previsto o aumento do valor limite da dedução à coleta de IRS dos encargos com imóveis referentes a rendas de habitação permanente dos contribuintes?

Está previsto no n.º 10 do artigo 78.º-E do CIRS.

D. TAXA DE 10% DE TRIBUTAÇÃO AUTÓNOMA PARA OS RENDIMENTOS PREDIAIS E RESPECTIVA RETENÇÃO NA FONTE

1. Qual o âmbito desta medida?

Trata-se de taxa de tributação autónoma de IRS de 28% para 10% aplicável aos rendimentos prediais (categoria F) decorrentes de contratos de arrendamento destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação com renda de valor moderado (2.300 euros em 2026), auferidos até 31 de dezembro de 2029, é de 10%, salvo quando seja aplicável uma taxa mais favorável.

2. Onde está prevista esta taxa autónoma de IRS reduzida?

No n.º 1 do artigo 45.º-C do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

3. É possível continuar a beneficiar de taxas autónomas mais reduzidas aplicadas a rendimentos prediais, nomeadamente por contratos de arrendamento de longa duração?

Sim. Se essas taxas foram mais favoráveis que as do artigo 45.º-C n.º 1 EBF, o sujeito passivo não tem de optar por este benefício fiscal.





4. E qual o âmbito da redução da taxa de retenção na fonte?

Trata-se de redução da retenção na fonte de 25% para 10%, quando se trate de entidades devedoras deste rendimento que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada e estejam obrigadas a reter o imposto, no que diz respeito aos rendimentos da categoria F com valor de renda moderada (2.300 euros em 2026), decorrentes de contratos de arrendamento exclusivamente habitacional.

Esta nova taxa de retenção na fonte está relacionada com introdução da nova taxa autónoma de IRS aplicável aos rendimentos prediais prevista no artigo 45º-C do EBF.

5. Quando entrou em vigor esta medida da taxa autónoma de IRS de redução da taxa de retenção na fonte?

A partir de 1 de janeiro de 2026.

6. É possível a aplicação da taxa autónoma de 10%, a contratos já iniciados antes de 1 de janeiro de 2026?

Sim.

7. É possível a aplicação da taxa autónoma de 10%, quando o titular dos rendimentos prediais seja não residente em território português?

Sim.



**Exemplo 1**

Pressupondo que se trate de um contrato de arrendamento por 12 meses, que teve início a 1/1/2026 até 31/12/2026 (incluindo uma renovação de contratado celebrado anteriormente), qual o procedimento a efetuar?

As rendas pagas antes da entrada em vigor do Decreto-lei 97/2026, que promoveu o aditamento desta nova taxa de retenção na fonte, foram objeto de retenção na fonte à taxa de 25%.

Atendendo a possibilidade de aplicação da nova taxa de retenção na fonte desde as rendas pagas a partir de 1 de janeiro de 2026, é possível deduzir o montante retido a mais nas rendas pagas até ao final do ano, nos termos do artigo 132º do CPPT.

Rendas pagas de janeiro a maio (pagamento dia 8 de cada mês) = $10.500 (5 \times 2.100) \times 25\% = € 2.625$ (retenções efetuadas)

Retenções devidas = $10.500 \times 10\% = € 1.050$

Valor em excesso = $2.625 - 1.050 = 1.575$

Este valor pode ser deduzido na retenção na fonte das rendas pagas de junho a dezembro (210×7 meses) = 1.470, não se efetuando qualquer retenção na fonte nesses meses.

O restante montante pode manter-se como retenção na fonte, sendo considerado na determinação do imposto devido a final (como pagamento por conta) na esfera do senhorio.



**Exemplo de tributação dos rendimentos**

Hipótese 1: Se os rendimentos tivessem sido obtidos antes de 2026

Anos 1 a 4:

Rendimentos anuais brutos: $1.500 \times 12 \text{ meses} = 18.000 \text{ euros}$

Encargos dedutíveis: 2.500

Rendimentos anuais líquidos = 15.500 euros

IRS à taxa autónoma: $25\% \times 15.500 = 3.875 \text{ euros}$.

Hipótese 2: Rendimentos obtidos de 1/1/2026 a 31/12/2029

Anos 2026 a 2029:

Rendimentos anuais brutos: $1.500 \times 12 \text{ meses} = 18.000 \text{ euros}$

Encargos dedutíveis: 2.500

Rendimentos anuais líquidos = 15.500 euros

IRS à taxa autónoma: $10\% \times 15.500 = 1.550 \text{ euros}$.

Diferença = $3.875 - 1.550 = 2.325 \text{ euros}$.





Exemplo 2

João, sujeito passivo residente em Portugal, é senhorio de um imóvel arrendado para habitação. O contrato esteve em vigor durante todo o ano de 2026. De janeiro a maio de 2026, a renda mensal foi de € 2.500. A partir de junho de 2026, João reduziu a renda mensal para € 2.300, com o objetivo de beneficiar da taxa autónoma de 10%, aplicável a rendimentos prediais de contratos de arrendamento habitacional com renda moderada. No ano de 2026, poderá João aplicar a taxa autónoma de 10% aos rendimentos prediais deste contrato?

Não, porque, para determinar a renda mensal moderada, deve atender-se ao valor anual dividido pelo número de meses decorridos no ano, e a média mensal anual excede € 2.300.

A taxa autónoma de 10% aplica-se a rendimentos prediais de contratos de arrendamento habitacional cujo valor de renda mensal não exceda o limite de renda moderada, que em 2026 é de € 2.300. Para determinar o valor da renda mensal, considera-se o valor anual dividido pelo número de meses decorridos em cada ano.

Neste caso:

Janeiro a maio: $€ 2.500 \times 5 = € 12.500$

Junho a dezembro: $€ 2.300 \times 7 = € 16.100$

Total anual: € 28.600

Média mensal anual: $€ 28.600 \div 12 = € 2.383,33$

Como a média mensal anual é superior a € 2.300, o contrato não cumpre o critério de renda moderada em 2026, pelo que não pode beneficiar da taxa autónoma de 10%.

Base legal: artigo 3.º n.º 3 do DL 97/2026, de 20 de maio. Artigo 45.º-C do EBF

Clique
e aceda



Índice

IV. MEDIDAS DE IMT



A. AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMT A AQUISIÇÕES POR NÃO RESIDENTES, COM POSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE A TAXA MÁXIMA DE IMT APLICÁVEL A IMÓVEIS DE HABITAÇÃO DE 7,5% PARA AS TAXAS MAIS BAIXAS

1. Qual o âmbito desta medida?

Na aquisição de imóveis para habitação, passa a ser aplicável, por regra, a taxa mais alta prevista (7,5%), não se aplicando qualquer isenção ou redução, sempre que o adquirente seja não residente.

2. Onde está prevista esta medida de IMT?

Está prevista nos n.ºs 10 a 12 do artigo 17.º do CIMT.

3. Qual o objetivo desta medida?

Trata-se de medida com o objetivo de desincentivar a procura de imóveis no mercado nacional por não residentes, mas que permite a reposição da taxa normalmente aplicada caso o imóvel seja destinado ao arrendamento habitacional a rendas de valor moderado, ou o adquirente tenha sido ou se torne residente em Portugal.

4. É possível que o não residente possa usufruir das taxas normais aplicadas aos imóveis de habitação, em função do valor tributável?

Sim. Com este novo regime, é possível a aplicação da taxa normal de imóveis para habitação ou o reembolso da diferença entre a taxa máxima de 7,5% e a taxa que seria aplicável ao imóvel adquirido para habitação, desde que cumpridas uma das seguintes condições:

- O adquirente não residente tenha sido considerado residente para efeitos fiscais em território português nos termos do artigo 16.º do Código do IRS;





- Esse adquirente terá que se tornar residente para efeitos fiscais em território português, nos termos do artigo 16.º do Código do IRS, no prazo de dois anos contados da data de aquisição;
- O imóvel adquirido seja destinado ao arrendamento para habitação com renda mensal de valor moderado (€ 2.300 em 2026), no prazo de seis meses contados da data de aquisição e seja arrendado em, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a aquisição.

5. Como funciona essa aplicação da taxa normal de IMT aos não residentes?

No caso de se tratar de um não residente que já tenha sido residente para efeitos fiscais em território português nos termos do artigo 16.º do Código do IRS em algum momento no passado, no momento da liquidação do IMT (modelo 1 do IMT), efetua tal comprovação e imediatamente é aplicada a taxa normal em função do valor tributável do imóvel e não a taxa mais elevada.

Nos restantes casos, se o não residente se tornar residente para efeitos fiscais no prazo de dois anos contados da data de aquisição, tendo sido aplicada a taxa mais alta de IMT no momento da aquisição, pode solicitar a anulação do montante correspondente à diferença entre o imposto pago (taxa de 7,5%) e o montante que resultaria da aplicação das taxas previstas no n.º 1 do artigo 17.º do CIMT através de requerimento submetido para AT.

Essa anulação determina o reembolso da diferença de IMT a ser entregue ao adquirente.

Da mesma forma, se o não residente destinar o imóvel adquirido ao arrendamento para habitação com renda mensal de valor moderado (€ 2.300 em 2026), no prazo de seis meses contados da data de aquisição e seja arrendado em, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a aquisição, poderá também submeter o requerimento à AT para solicitar a anulação desse diferencial de taxa de IMT.

6. Quando entrou em vigor esta medida?

Entrou em vigor a partir de 25 de maio de 2026. Na falta de fixação do dia, os diplomas entram em vigor no 5.º dia após a publicação (regra geral de *vacatio legis*).

Clique
e aceda



Índice





B. ALTERAÇÃO DOS PRAZOS DE PAGAMENTO

1. Qual a alteração de prazo de pagamento de IMT?

O IMT passa a ser pago até aos 30 dias seguintes a contar do dia da própria liquidação do imposto (anteriormente até ao 1º dia útil seguinte).

"Dia da liquidação" implica emissão da guia de liquidação antes da escritura/documento particular autenticado. Apenas o pagamento do imposto é alargado para os 30 dias seguintes.

2. Onde está prevista esta medida?

Trata-se de alteração ao nº 1 do artigo 36º do CIMT.

3. Quando entrou em vigor esta medida?

Entrou em vigor em 25 de maio de 2026.

Na falta de fixação do dia, os diplomas entram em vigor no 5.º dia após a publicação (regra geral de *vacatio legis*).

Até 24 de maio de 2026: o IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou no 1.º dia útil seguinte. A partir de 25 de maio de 2026: O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou nos 30 dias seguintes.

4. Como é que esta medida se conjuga com o disposto no artigo 49.º CIMT, que impede a titulação de escrituras públicas ou autenticação de documentos particulares relativas a imóveis sem que se mostre pago o IMT?

Entende-se que esta medida não terá aplicação prática, pois os factos tributários sujeitos a IMT que impliquem





intervenção de notários, advogados ou solicitadores em atos de titulação de transmissões de bens imóveis por escritura, documento particular autenticado exigem o comprovativo da prévia cobrança do IMT.

O efeito desta medida também não se aplica a contratos promessa de compra e venda que prevejam a cessão de posição contratual ou na cessão de posição contratual em que seja feito reconhecimento de assinaturas nos contratos, pois também aqui quem faz o reconhecimento de assinaturas tem de exigir o comprovativo da prévia cobrança do IMT.

C. BENEFÍCIOS FISCAIS PARA A AQUISIÇÃO DE HABITAÇÕES DE CUSTOS CONTROLADOS

1. Qual o âmbito desta medida?

Trata-se de medida de isenção ou redução de IMT na primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a HPP, e quando se trate de habitações a custos controlados, nos termos previstos em regime próprio.

A isenção é aplicada para aquisições de 1ª HPP com valor tributável não superior a € 330.539.

Para aquisições de 1ª HPP que exceda o valor tributável de € 330.539 (em 2026), são aplicadas as taxas de IMT jovem (alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do CIMT).

As aquisições onerosas de habitações de custos controlados beneficiam ainda de uma dedução à coleta da verba 1.1 da TGIS, até à sua concorrência, com o limite resultante da aplicação da referida verba ao limite superior do 1.º escalão da tabela prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT (€ 330 539 em 2026).

2. Onde está prevista esta medida?

Está prevista no artigo 45º-B do EBF.

Clique
e aceda



Índice





3. Quando entrou em vigor esta medida?

Entra em vigor a partir de 25 de maio de 2026. Na falta de fixação do dia, os diplomas entram em vigor no 5.º dia após a publicação (regra geral de *vacatio legis*).

4. Qual o regime de habitações a custos controlados?

Trata-se de um regime previsto na Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

5. Qual o âmbito do regime de habitações a custos controlados?

As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedeçam aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua atual redação.

Podem promover habitações de custos controlados:

- Câmaras Municipais;
- Instituições Particulares de Solidariedade Social;
- Cooperativas de Habitação;
- Empresas Privadas.

Para mais informações consultar: <https://portaldahabitacao.pt/habitacao-a-custos-controlados>



V. MEDIDAS DO ESTATUTO DO BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF)



A. ORGANISMOS DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO (OIA) COM ATIVOS AFETOS AO REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (RSAA)

1. Qual o âmbito destas medidas?

Trata-se de um alargamento e reformulação deste regime fiscal aplicável aos rendimentos distribuídos aos participantes/acionistas de OIA.

Esses rendimentos são tributados, na parte que respeite a resultados do período imediatamente anterior, à taxa de 5%, na proporção em que, nesse período, os rendimentos do OIA derivaram de contratos de arrendamento e/ou subarrendamento abrangidos pelo RSAA ou regimes legalmente similares.

Essa tributação é alargada até 31 de dezembro de 2029.

Existe ainda uma exclusão de tributação até 30% (distribuições, resgates e liquidações):

Exclusão parcial de tributação na esfera dos investidores, determinada por escalões em função da percentagem dos imóveis destinados a arrendamento e/ou subarrendamento abrangidos pelo RSAA/similares.

A exclusão aplica-se ao remanescente das distribuições não coberto pela taxa de 5% e aos rendimentos por resgate ou liquidação, podendo atingir 30% quando o ativo elegível seja superior a 50%.

Adicionalmente está prevista redução de imposto do selo incidente sobre o valor líquido global dos OIA afetos a RSAA, nos termos da verba 29.2 TGIS, em 25%.

2. Onde estão previstas estas medidas?

Tratam-se de alterações ao artigo 24º-A do EBF.





3. Quando entrou em vigor?

A partir de 1 de janeiro de 2026. Abrange os OIA que sejam constituídos ou alterados os seus documentos constitutivos até 31 de dezembro de 2029.

B. EXCLUSÃO DE TRIBUTAÇÃO DE 50% DE RENDIMENTOS PREDIAIS EM SEDE DE IRC E DA CATEGORIA B DE IRS COM CONTABILIDADE ORGANIZADA

1. Qual o âmbito desta medida?

Trata-se de medida de exclusão de tributação em 50% rendimentos prediais de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação obtidos por sujeitos passivos de IRC e da categoria B de IRS no regime de tributação com base na contabilidade.

É aplicável a rendimentos prediais de contratos de arrendamento destinados ao arrendamento para habitação com rendas moderadas (até € 2.300 para 2026).

2. Onde está prevista esta medida?

Está prevista no nº 2 do artigo 45º-C do EBF.

3. Quanto entrou em vigor?

Entra em vigor a partir de 1 de janeiro de 2026, e aplicável a rendimentos prediais auferidos até 31 de dezembro de 2029.





4. Quais os procedimentos práticos a efetuar?

No caso de sujeitos passivos da categoria B de IRS, com contabilidade organizada, o imóvel terá que estar ou ser afeto à atividade empresarial do sujeito passivo.

Essa dedução será efetuada no quadro 04 do Anexo C da Modelo 3.

No caso de sujeitos passivos de IRC, o imóvel terá que estar a ser utilizado na atividade desse sujeito passivo, sendo uma dedução ao lucro tributável no quadro 07 da Modelo 22.

5. O benefício fiscal está excluído do âmbito de aplicação do artigo 92.º do Código do IRC?

Não.



VI. CONTRATOS DE INVESTIMENTO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL (CIA)



1. Qual o âmbito desta medida?

Trata-se de uma medida que prevê a concessão de benefícios fiscais, através de contrato de investimento para arrendamento (CIA), com um período de vigência até 25 anos a contar da sua celebração.

O CIA é celebrado entre o investidor e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), sendo os procedimentos e requisitos para a apresentação e aprovação do CIA regulamentados por portaria (ainda não publicada).

A minuta de CIA é aprovada por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação.

O CIA define os benefícios a atribuir e as condições da sua atribuição, incluindo os limites de renda aplicáveis e a possibilidade de atualização anual da renda, de acordo com os coeficientes de atualização legais aplicáveis à data da celebração do CIA, identificando os imóveis que constituem o seu objeto e a área de construção de edifícios prevista.

Este regime estabelece a obrigação de construção ou reabilitação de imóveis que irão ser destinados a arrendamento habitacional ou subarrendamento para arrendamento habitacional, a valores de renda moderados.

2. Onde está prevista esta medida?

Está no Anexo I ao Decreto-Lei nº 97/2026, de 20 de maio.

3. Quais os investimentos elegíveis?

São investimentos elegíveis no âmbito do CIA quando:

- A área de construção de edifícios a destinar a arrendamento habitacional corresponda, pelo menos, a 700/1000 (70%) da totalidade da área de construção de edifícios abrangida, podendo o remanescente ser afeto a usos complementares ou compatíveis com a habitação;
- O valor mensal da renda dos contratos de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional por eles abrangidos não exceda a renda de valor moderado (€ 2.300 em 2026).





4. Qual o destino a dar aos imóveis abrangidos no CIA?

Os imóveis a afetar a arrendamento, nos termos do CIA, devem ser objeto de contratos de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional.

5. Quais os prazos para afetar os imóveis abrangidos no CIA a contratos de arrendamento habitacional ou subarrendamento habitacional?

Os prazos para afetar ao arrendamento são:

- No caso de imóveis construídos ou reabilitados, no prazo previsto no CIA, não podendo exceder cinco anos a contar da respetiva assinatura;
- No caso de imóveis adquiridos, no prazo previsto no CIA, não podendo exceder um ano a contar da respetiva assinatura.

Em caso de impedimento justificado, designadamente por motivo não imputável ao investidor, o IHRU, I.P., pode autorizar a prorrogação do prazo estabelecido na afetação de imóveis construídos ou reabilitados.

6. Qual o prazo do contrato de arrendamento habitacional para os imóveis abrangidos no CIA?

Estes imóveis a afetar ao arrendamento habitacional devem ser objeto de contrato de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional durante o período mínimo de oito meses por cada ano completo de vigência do CIA, salvo impedimento justificado.





7. Quais os investidores elegíveis no âmbito do CIA?

São investidores elegíveis, aqueles que reúnam os seguintes requisitos (a definir em portaria ainda não publicada):

- Possuir capacidade técnica e de gestão;
- Possuir contabilidade regularmente organizada de acordo com as disposições legais em vigor e que seja adequada às análises requeridas para a apreciação e o acompanhamento do investimento;
- O lucro tributável não ser determinado por métodos indiretos de avaliação;
- Apresentar a situação fiscal e contributiva regularizada.

8. Quais as obrigações dos investidores no âmbito do CIA?

São obrigações dos investidores no âmbito do CIA:

- Identificar os prédios urbanos ou mistos ou frações autónomas, destinados a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional nos termos do CIA;
- Não transmitir os imóveis objeto do CIA, afetos ou a afetar a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional, salvo se essa transmissão ocorrer em simultâneo com a transmissão da posição contratual nos termos previstos;
- Disponibilizar todos os elementos que lhe forem solicitados pelas entidades competentes para a fiscalização e acompanhamento da execução do contrato, nos prazos por estas estabelecidos;
- Comunicar ao IHRU, I.P., qualquer alteração ou ocorrência que ponha em causa os pressupostos relativos à aprovação do investimento, a sua realização pontual, bem como as obrigações estabelecidas no CIA;
- Cumprir atempadamente as obrigações legais a que estejam vinculados, designadamente as tributárias e contributivas;
- Cumprir as demais obrigações estabelecidas no CIA e no regime.





9. Quais os benefícios fiscais a conceder no âmbito do CIA?

Os benefícios fiscais previstos são:

- Isenção de IMT e imposto do selo na aquisição de terrenos para construção e prédios urbanos ou mistos ou frações autónomas para arrendamento/subarrendamento habitacional;
- Isenção de IMI, relativamente aos imóveis referidos por um período de até 8 anos, a contar do ano da aquisição, inclusive;
- Redução de 50% da taxa de IMI relativamente aos imóveis referidos no prazo remanescente de vigência do CIA (com o limite de 5 ou 10 anos no caso de renovação concedido pela assembleia municipal);
- Isenção de AIMI por todo o prazo de vigência do CIA;
- Aplicação da taxa reduzida da verba 2.42.2 da lista I anexa ao CIVA nas empreitadas de construção ou reabilitação dos prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento/subarrendamento habitacional (aplica-se as disposições previstas nos nºs 3 e 4 do artigo 10º do DL 97/2026, referentes imóveis em propriedade horizontal e partes de imóveis em propriedade vertical);
- Restituição de 50 % do montante equivalente ao IVA suportado em serviços de arquitetura e engenharia, projetos e estudos relativos à construção ou reabilitação dos imóveis referidos, não incluindo projetos e estudos de obras de urbanização (apresentado pelo beneficiário no portal das finanças, a partir do segundo mês seguinte à emissão dos documentos de suporte, até ao termo do prazo de um ano da data de emissão daqueles; esses pedidos serão analisados pela AT no prazo de 90 dias após confirmação pelo IHRU – procedimento do DL 84/2017);
- Redução de 50 % da taxa prevista na verba 29.2 da TGIS, em função da proporção dos ativos detidos pelo OIA objeto de contratos de arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo CIA;

Os benefícios fiscais em IMT e IMI dependem de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

Clique
e aceda



Índice





10. Quando entra em vigor o regime do CIA?

Entra em vigor a partir de 1 de setembro de 2026.

Os benefícios fiscais têm uma vigência até 25 anos a contar da celebração do CIA.



VII. REGIME SIMPLIFICADO DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL



1. Qual o âmbito desta medida?

Trata-se da substituição do Programa de Arrendamento Acessível, que é revogado com efeitos a partir de 1 de setembro de 2026, pelo Novo Regime Simplificado de Arrendamento Acessível ("RSAA").

O RSAA estabelece procedimentos a serem aplicados aos contratos de arrendamento habitacional, com o objetivo de configurarem contratos de arrendamento acessível.

O RSAA estabelece um regime fiscal de isenção de IRS e IRC para os rendimentos prediais dos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional que sejam enquadráveis neste regime (RSAA).

2. Onde está prevista esta medida?

Está prevista no Anexo III ao Decreto-Lei nº 97/2026, de 20 de maio.

3. O que constitui contratos de arrendamento acessível?

São contratos de arrendamento acessível aqueles com renda mensal igual ou inferior ao limite máximo por tipologia a definir em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, tendo por base 80% da mediana de valores de renda divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.), para o concelho do locado, e podendo tomar em consideração as características dos imóveis, designadamente o nível de eficiência energética e a disponibilidade de estacionamento privativo.

Os limites máximos de renda referidos nos números anteriores são objeto de atualização automática de acordo com o fator de atualização previsto no artigo 24.º do NRAU.

Os limites máximos de renda aplicáveis nos termos do presente artigo não incluem as despesas ou encargos que sejam devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil.





4. A que tipos de contratos de arrendamento é aplicável o RSAA?

O RSAA aplica-se a:

- Contratos de arrendamento, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional de prédios urbanos ou mistos, relativos a frações autónomas ou partes de prédio urbano ou misto suscetíveis de utilização autónoma, bem como os relativos a partes de habitação situadas nos mesmos;
- Programas aprovados pelos municípios e entidades intermunicipais tendo por finalidade o incentivo à oferta de habitação na modalidade de arrendamento acessível.

5. Quais as finalidades dos contratos de arrendamento acessível?

Os contratos de arrendamento acessível podem ter por finalidade:

- Residência permanente;
- Residência temporária, no caso de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional para fim especial transitório, nos termos do n.º 3 do artigo 1095.º do Código Civil, cujo arrendatário tenha residência fiscal em concelho distinto do imóvel locado.

6. Quais os prazos dos contratos de arrendamento acessível?

Os contratos de arrendamento acessível para residência permanente devem ter prazo mínimo de três anos.

Os contratos de arrendamento para residência temporária devem ter prazo mínimo de três meses, podendo ser renovado, desde que a finalidade temporária se mantenha.





7. Quais os benefícios fiscais previstos no RSAA?

Os rendimentos prediais dos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional que observem as condições deste regime estão isentos de IRS e IRC.

Caso o contribuinte opte pelo englobamento dos rendimentos prediais da categoria F de IRS, estes rendimentos isentos do RSAA são obrigatoriamente englobados para efeito de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos.

8. Qual o procedimento para ter acesso a estes benefícios fiscais no âmbito do RSAA?

O senhorio terá que submeter na plataforma eletrónica disponibilizada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), até ao dia 15 de janeiro do ano seguinte à data da celebração do contrato:

- Cópia do contrato celebrado;
- Comprovativo da comunicação do contrato no Portal das Finanças.

Com essa comunicação, a isenção é aplicada a partir da data da celebração dos contratos de arrendamento acessível.

9. E caso exista renovações dos contratos de arrendamento acessível?

Mantendo as condições, continua a ser aplicável os benefícios fiscais referidos.

10. E caso exista transmissão do imóvel locado para um novo senhorio?

Mantendo as condições e o contrato em vigor, continua a ser aplicável os benefícios fiscais referidos.





11. Os benefícios fiscais são aplicáveis a contratos de arrendamento acessível celebrados no âmbito de programas municipais de arrendamento acessível aprovados por municípios?

Sim, desde que cumpridos os requisitos dos valores de rendas acessíveis e dos prazos dos contratos.

12. Quando entra em vigor esta medida?

Em vigor a partir de 1 de setembro de 2026.





LINKS RECOMENDADOS

Decreto-Lei nº 97/2026, de 20 de maio:

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/97-2026-1124493227>

Ofícios-circulados:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/instrucoes_administrativas/Documents/Oficio-Circulado-25116-2026.pdf

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/instrucoes_administrativas/Documents/Oficio-Circulado-25117-2026.pdf

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/instrucoes_administrativas/Documents/Oficio-Circulado-25118-2026.pdf

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/instrucoes_administrativas/Documents/Oficio-Circulado-25119-2026.pdf



FICHA TÉCNICA

TÍTULO

GUIA PRÁTICO: **PACOTE HABITAÇÃO**

AUTORIA

Amândio Silva

Serviço de Consultoria:

Anabela Santos e Jorge Carrapiço

DESIGN e PAGINAÇÃO

Duarte Camacho, Departamento de Comunicação e Imagem da OCC

DATA DE PUBLICAÇÃO

Julho 2026

LIGAÇÕES ÚTEIS

> Guias práticos já editados