

**BERNARDO CORREIA**consultor da Ordem dos Contabilistas
Certificados

Regime de restituição parcial do IVA suportado na construção de imóveis para habitação própria e permanente

Como divulgado por vários meios de comunicação social, e após mais de seis meses desde o seu anúncio, no decurso do Conselho de Ministros de 25 de setembro de 2025, foi, no passado dia 20 de maio de 2026, publicado o novo conjunto de medidas que visam, através do desagravamento fiscal, fomentar a oferta de habitação em território nacional (o denominado «Novo Pacote Habitação»¹).

Não obstante o foco dos contribuintes (tanto singulares como coletivos) ter estado, nestes últimos dois meses, predominantemente condensado nas novas verbas 2.42 constantes da lista I anexa ao Código do IVA (CIVA) e na exclusão de tributação em sede de IRS (imposto sobre o rendimento das pessoas singulares) das mais-valias obtidas pela alienação de imóveis habitacionais caso se verifique o reinvestimento do respetivo valor de realização na aquisição de imóveis habitacionais que sejam arrendados a rendas moderadas, o referido «Pacote Habitação» contém uma outra medida que, a nosso ver, será de realçar: a criação do «Regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente (HPP)».

O objetivo deste artigo é, deste modo, esmiuçar este novo regime de restituição parcial do IVA, sobre o qual a Autoridade Tributária (AT) já teve, entretanto, oportunidade de divulgar importantes instruções administrativas² a ter em conta pelos contribuintes. Damos nota, desde já, de que este regime foi pensado e delineado de modo a abarcar as situações em que os empreiteiros, por não estarem em condições de aplicar, desde logo, as novas verbas 2.42 da lista I anexa ao CIVA (visto estarmos perante adquirentes consumidores finais), são obrigados a liquidar IVA à taxa normal, sendo dada a possibilidade aos particulares de, posteriormente, pedirem a restituição da diferença entre o IVA que suportaram (23%) e o IVA que suportariam se essas verbas fossem,

desde logo, aplicadas (6%).

Assim, e tal como o próprio nome indica, este regime apenas possibilita a restituição parcial do IVA suportado em operações que, desde que cumpridas as demais condições, digam respeito a «empreitadas de construção» de imóveis para a HPP dos adquirentes (fora do âmbito de uma atividade comercial), pelo que obras de reabilitação/remodelação, encontram-se, desse modo, excluídas do seu âmbito de incidência objetiva, sendo que, de acordo com a AT, deve considerar-se como tal «qualquer empreitada que incida sobre imóvel previamente edificado e que não seja objeto de demolição total.»

Em termos objetivos, só são elegíveis para este regime os imóveis cujo valor patrimonial tributário (VPT) inscrito na matriz, ou o valor de aquisição do terreno, acrescido dos custos de construção (excluindo o valor do IVA), se superior àquele, não exceda, atualmente, o valor máximo de 660 982 euros.

Quanto ao apuramento do «valor de aquisição do terreno, acrescido dos custos de construção», deverão os contribuintes ter em conta o seguinte:

- Quando o terreno for adquirido a título gratuito, o valor de aquisição corresponde ao valor considerado para efeitos de liquidação do Imposto do Selo (ou que serviria, se o mesmo fosse devido);

- Os custos de construção incluem o valor correspondente aos bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem materialmente ligados ao imóvel com carácter de permanência, IVA excluído;

- Deverão ser considerados todos os gastos inerentes à construção do imóvel, independentemente do regime de IVA aplicável ao fornecedor, sendo que, para efeitos da restituição, ficam excluídos os gastos que, ainda que associados à construção, não revistam natureza de empreitada (por exemplo, aquisição isolada de materiais);

- Caso seja necessário demolir integralmente a construção existente no terreno, 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, IVA excluído.

Como referido, salientamos que, ainda que determinada despesa relacionada com a construção do imóvel não seja elegível para efeitos da restituição, continuará a mesma a ter de ser tida em conta no apuramento do «valor total de construção» do mesmo.

Imaginemos o seguinte exemplo (valores sem IVA): valor de aquisição do terreno (acima do VPT): 200 mil euros; custos com a demolição integral do edifício existente: 30 mil euros; custos com a empreitada de (re) construção: 400 mil euros; materiais adquiridos fora da empreitada para aplicação na obra: 35 mil euros.

Não obstante o valor das despesas elegíveis para efeitos da restituição se encontrar abaixo do limite de 660 982 euros, como o «valor de aquisição» ascende a 665 mil euros (630000 + materiais), não poderá esta empreitada, em bom rigor, beneficiar do regime em análise.

Caso o «valor de aquisição» respeite o limite referido, damos nota de que terão então os contribuintes, no prazo de seis meses a contar da emissão da documentação relativa ao início de utilização, de afetar o imóvel à sua HPP (sendo essa obrigação comprovada através do respetivo domicílio fiscal), devendo tal situação manter-se por um período mínimo de 12 meses, salvo ocorra alguma situação excecional que implique alterações ao agregado familiar, como por exemplo casamento/união de facto (e respetiva dissolução) ou o nascimento de algum dependente.

Os pedidos de restituição devem ser feitos no Portal das Finanças, na funcionalidade «Restituições Outros Regimes IVA», no prazo de 12 meses após a emissão da documentação relativa ao início de utilização, sendo que apenas poderão ser tidas em conta as faturas emitidas a partir de 1 de janeiro de 2026, desde que a respetiva «iniciativa procedimental» tenha ocorrido após 25 de setembro de 2025. Como, em princípio, a maioria das obras de construção se encontram sujeitas a licenciamento, deverão os contribuintes, para efeitos da parte final do parágrafo anterior, ter em conta, regra geral, a apresentação do pedido de licenciamento.

Os pedidos relativos aos três primeiros trimestres de 2026 apenas poderão ser entregues a partir de 1 de outubro de 2026, contando-se o prazo de 12 meses referido anteriormente desde essa data.

1 - Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, já entretanto alterado pela Declaração de Retificação n.º 26/2026/1, de 13 de julho.

2 - Ofício Circularizado n.º 25118/2026, de 22 de julho.

ID: 124354702

07-08-2026

FISCALIDADE**IVA na construção: como pedir
a restituição****Pág. 19**