IVA · INVERSÃO DO SUJEITO PASSIVO · CONSTRUÇÃO CIVIL

Aquisição de serviços de construção civil

Lei n.º 65/2026 de 5 de novembro



ORDEM DOS CONTABILISTAS CERTIFICADOS

Aquisição de serviços de construção civil – inversão do sujeito passivo

Redação anterior	Redação Lei n.º 65/2026
Artigo 2.º do Código do IVA 1 – […] j) As pessoas singulares ou coletivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território **nacional e que pratiquem operações que confiram o direito à dedução total ou parcial do imposto**, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada, **bem como aquelas que apenas pratiquem operações que não confiram direito à dedução do imposto quando sejam adquirentes de empreitadas de construção ou reabilitação previstas na verba 2.42 da lista I anexa ao presente Código;**	**Artigo 2.º do Código do IVA** 1 – […] j) As pessoas singulares ou coletivas referidas na alínea a) que disponham de sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional, quando sejam adquirentes de serviços de construção civil, incluindo a remodelação, reparação, manutenção, conservação e demolição de bens imóveis, em regime de empreitada ou subempreitada;

Entrada em vigor

1 de janeiro de 2027

Em relação às aquisições de serviços de construção civil, o IVA passa a ser **sempre** devido pelos adquirentes, relativamente às operações cuja exigibilidade ocorra a partir de 1 de janeiro de 2027.

Sujeitos passivos abrangidos

1. Todos os adquirentes de serviços de construção civil, incluindo os que se encontrem inscritos para efeitos de IVA como sujeitos passivos que apenas pratiquem operações isentas que não conferem direito à dedução, ou seja, que não estejam inscritos como sujeitos passivos mistos ou do regime normal, passam a ter de autoliquidar o IVA em quaisquer aquisições de serviços de construção civil.

   EXEMPLO

   Uma IPSS enquadrada para efeitos de IVA como sujeito passivo que apenas pratique operações que não confiram direito à dedução do imposto, passa a ter de autoliquidar o IVA na aquisição de serviços de construção civil para operações cuja exigibilidade ocorra a partir de 1 de janeiro de 2027.

Esta obrigação não depende da taxa de IVA aplicável ao serviço nem prejudica o eventual direito à restituição do IVA, caso aplicável (DL 84/2017).

2. A verba 2.42 da lista I anexa ao presente Código

Para os sujeitos passivos que apenas pratiquem operações que não confiram direito à dedução do imposto, quando sejam adquirentes de empreitadas de construção ou reabilitação previstas na verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA (taxa reduzida de IVA), a nova redação elimina a relação entre a autoliquidação e a taxa reduzida de IVA prevista nesta verba.

Assim, os sujeitos passivos que apenas pratiquem operações que não confiram direito à dedução do imposto e que sejam adquirentes de serviços de construção civil passam **sempre** a autoliquidar o IVA, independentemente da taxa de IVA aplicável (normal ou reduzida).

Todos os exemplos seguintes referem-se ao enquadramento da aquisição de serviços de construção civil por sujeitos passivos que apenas praticam operações que não confiram direito à dedução do imposto.

Exemplo 1

Promotor imobiliário que se encontra a construir imóveis para venda a preços acima do valor moderado (660.982 €)

Até 31/12/2026: este sujeito passivo não pode autoliquidar o IVA nos serviços de construção civil, uma vez que não lhe é aplicável a taxa reduzida da verba 2.42 (venda acima do valor moderado), mesmo que os prestadores dos serviços sejam possuidores de título habilitante emitido pelo IMPIC.

Quem liquida o IVA? O IVA deve ser liquidado pelos prestadores dos serviços.

A que taxa é liquidado o IVA? À taxa normal, por estar em causa a construção para venda acima do valor moderado.

A partir de 01/01/2027: passa a autoliquidar IVA nos serviços de construção civil, desde que os prestadores dos serviços sejam possuidores de título habilitante emitido pelo IMPIC.

Quem liquida o IVA? O adquirente dos serviços de construção civil, desde que os prestadores dos serviços sejam possuidores de título habilitante emitido pelo IMPIC.

A que taxa é liquidado o IVA? À taxa normal, por estar em causa a construção para venda acima do valor moderado.

Exemplo 2

Promotor imobiliário que se encontra a construir imóveis para venda a preços abaixo do valor moderado (660.982 €)

Até 31/12/2026: este sujeito passivo deve autoliquidar o IVA, à taxa reduzida, nos serviços de construção civil, uma vez que lhe é aplicável a taxa reduzida da verba 2.42, desde que os prestadores dos serviços sejam possuidores de título habilitante emitido pelo IMPIC.

Quem liquida o IVA? O adquirente, por se verificarem as condições da verba 2.42 (venda abaixo do valor moderado), desde que os prestadores dos serviços sejam possuidores de título habilitante emitido pelo IMPIC.

A que taxa é liquidado o IVA? À taxa reduzida, nos termos da verba 2.42.

A partir de 01/01/2027: este sujeito passivo deve autoliquidar o IVA nos serviços de construção civil, independentemente de lhe ser aplicável a taxa reduzida da verba 2.42, desde que os prestadores dos serviços sejam possuidores de título habilitante emitido pelo IMPIC.

Quem liquida o IVA? O adquirente, por se verificarem as condições da verba 2.42 (venda abaixo do valor moderado), desde que os prestadores dos serviços sejam possuidores de título habilitante emitido pelo IMPIC.

A que taxa é liquidado o IVA? À taxa reduzida, nos termos da verba 2.42.

Exemplo 3

Promotor imobiliário que se encontra a reabilitar imóveis para venda em Área de Reabilitação Urbana (verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA)

Até 31/12/2026: este sujeito passivo não pode autoliquidar o IVA, à taxa reduzida, nos serviços de construção civil, uma vez que não lhe é aplicável a taxa reduzida da verba 2.42, mesmo que os prestadores dos serviços sejam possuidores de título habilitante emitido pelo IMPIC. O IVA deve ser liquidado, à taxa reduzida, pelos prestadores dos serviços.

Quem liquida o IVA? O IVA deve ser liquidado pelos prestadores dos serviços.

A que taxa é liquidado o IVA? À taxa reduzida, nos termos da verba 2.23.

A partir de 01/01/2027: este sujeito passivo deve autoliquidar o IVA nos serviços de construção civil, à taxa reduzida da verba 2.23, desde que os prestadores dos serviços sejam possuidores de título habilitante emitido pelo IMPIC.

Quem liquida o IVA? O IVA deve ser liquidado pelo adquirente dos serviços.

A que taxa é liquidado o IVA? À taxa reduzida, nos termos da verba 2.23.

Liquidação e pagamento do IVA

O IVA autoliquidado pelos sujeitos passivos que apenas pratiquem operações que não confiram direito à dedução do imposto deve ser pago até ao final do mês seguinte àquele em que se torna exigível e não no prazo aplicável aos sujeitos passivos do regime normal ou misto.

Ou seja, o IVA deve ser pago até ao fim do mês seguinte àquele em que se torna exigível e não até ao dia 25 do 2.º mês/trimestre seguinte àquele em que se torna exigível.

EXEMPLO

Uma IPSS enquadrada para efeitos de IVA como sujeito passivo que apenas pratique operações que não confiram direito à dedução do imposto, irá adquirir serviços de construção civil em 4 de janeiro de 2027.

O IVA autoliquidado deve ser entregue através de declaração de IVA até 28 de fevereiro de 2027 e pago até à mesma data.

Flexibilização do pagamento do IVA

O artigo 16.º-C do Decreto-Lei n.º 125/2021, regime complementar de diferimento de obrigações fiscais, não prevê a flexibilização do IVA autoliquidado pelos sujeitos passivos que apenas pratiquem operações que não confiram direito à dedução do impowsto.

EXEMPLO

Uma IPSS enquadrada para efeitos de IVA como sujeito passivo que apenas pratique operações que não confiram direito à dedução do imposto, irá adquirir serviços de construção civil em 4 de janeiro de 2027.

O IVA autoliquidado deve ser entregue através de declaração de IVA até 28 de fevereiro de 2027 e pago até à mesma data.

Não pode ser pedida a flexibilização do seu pagamento.

Quadro-resumo

	Sujeitos passivos isentos	Sujeitos passivos mistos e regime normal
Prazo de pagamento do IVA	Até ao final do mês seguinte àquele em que se torna exigível o imposto.	Até ao dia 25 do 2.º mês/trimestre seguinte àquele em que se torna exigível o imposto.
Flexibilização do pagamento do IVA	Não aplicável	Aplicável

Direito à dedução

A alteração introduzida pela Lei n.º 65/2026 não tem qualquer efeito sobre o direito à dedução.

Os sujeitos passivos que apenas pratiquem operações que não confiram direito à dedução do imposto passam a autoliquidar o IVA, continuando a não ter direito à sua dedução.

Direito à restituição total ou parcial do montante equivalente ao imposto sobre o valor acrescentado (IVA) suportado em determinadas aquisições de bens e serviços

Os sujeitos passivos que apenas pratiquem operações que não confiram direito à dedução do imposto passam a autoliquidar o IVA, mantendo-se as condições do direito à restituição total ou parcial do montante equivalente ao IVA, nos termos do Decreto-Lei n.º 84/2017.