

NOTA INFORMATIVA

APLICAÇÃO DA TAXA REDUZIDA DE IVA NA CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS DE HABITAÇÃO

Decreto-Lei n.º 97/2026 · Julho 2026

ÍNDICE

- 01 Âmbito temporal
- 02 Conceito de valor moderado
- 03 Condições de aplicação
- 04 Regime de penalidades
- 05 Autoconstrução — restituição parcial de IVA
- 06 Contactos

O Decreto-Lei n.º 97/2026 introduziu um conjunto de medidas destinadas a promover o acesso à habitação, entre as quais se destaca a aplicação da taxa reduzida de IVA na construção e reabilitação de imóveis destinados a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou destinados a arrendamento habitacional a valores moderados, nos termos previstos na lei.

01 · ÂMBITO TEMPORAL

Produz efeitos a partir de **1 de julho de 2026** e aplica-se a empreitadas de construção ou reabilitação relacionadas com operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental tenha sido iniciada entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, e cujo IVA seja exigível entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2032.

02 · CONCEITO DE VALOR MODERADO

O conceito de valor moderado abrange imóveis cujo valor de aquisição para habitação própria e permanente, ou arrendamento habitacional, não exceda os seguintes valores:

PREÇO DE VENDA ATÉ:
€ 660 982

RENTA MENSAL ATÉ:
€ 2 300

O valor da renda mensal moderada corresponde a 2,5 vezes o valor da retribuição mínima mensal prevista para 2026. No caso do preço de venda moderado, o limite corresponde ao 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 da Lei n.º 73-A/2025, de 30 de dezembro (Orçamento do Estado para 2026).

Na determinação de valores moderados de aquisição ou de renda mensal são considerados a totalidade do valor pago pelo imóvel ou do contrato de arrendamento, acrescido do valor dos bens, equipamentos e elementos acessórios incorporados de forma permanente no imóvel, bem como os serviços que contribuam para a sua valorização.

03 · CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO

A taxa reduzida de IVA pode ser aplicada às empreitadas de construção ou de reabilitação de imóveis destinados a venda para habitação própria e permanente (HPP) do adquirente, ou a arrendamento habitacional.

3.1 Venda para Habitação Própria e Permanente

Devem verificar-se cumulativamente:

- O imóvel é vendido para HPP e na aquisição aplicam-se as taxas de IMT para HPP (incluindo IMT Jovem);
- A venda ocorre no prazo máximo de 24 meses após a emissão da documentação de início de utilização;
- A escritura ou documento particular autenticado menciona expressamente a taxa reduzida ao abrigo da verba 2.42.1 da Lista I do Código do IVA;
- O preço de venda não excede € 660 982.

3.2 Arrendamento Habitacional

Devem verificar-se cumulativamente:

- O arrendamento beneficia da isenção de IVA prevista no artigo 9.º do Código do IVA;
- O contrato de arrendamento é comunicado à Autoridade Tributária;
- O primeiro contrato entra em vigor no prazo máximo de 24 meses após a emissão da documentação de início de utilização;
- O imóvel é objeto de contratos de arrendamento em vigor, em pelo menos 36 meses (seguidos ou interpolados), durante os primeiros cinco anos após a emissão daquela documentação;
- A renda mensal não excede € 2 300;
- O contrato não pode prever subarrendamento acima do limite de renda moderada (€ 2 300).

04 · REGIME DE PENALIDADES

Incumprimento imputável ao adquirente

Caso o imóvel não seja afeto à HPP do adquirente no prazo de seis meses a contar da aquisição (comprovado pelo domicílio fiscal), ou deixe de o ser exclusivamente nos 12 meses seguintes — por exemplo alojamento local, sede social de sociedade, casa de férias, habitação secundária ou arrendamento —, aplica-se um agravamento do IMT de 10% sobre o valor tributável. A lei prevê exceções, nomeadamente alterações na composição do agregado familiar ou mudança de local de trabalho.

Incumprimento imputável ao alienante / locador

O incumprimento superveniente dos pressupostos implica a regularização do IVA a favor do Estado, em dois cenários:

1. Venda dentro do prazo e preço moderado, sem afetação a HPP — o alienante regulariza a diferença entre a taxa reduzida e a normal, até ao final do período de imposto seguinte ao facto determinante, sem prejuízo de juros compensatórios.
2. Incumprimento de prazos ou limites — quando não cumpridos os prazos (24 meses) ou ultrapassados os limites de venda (€ 660 982) ou renda (€ 2 300), o alienante/locador regulariza o IVA mediante declarações periódicas de substituição, com juros compensatórios e coimas aplicáveis.

05 · AUTOCONSTRUÇÃO — RESTITUIÇÃO PARCIAL DE IVA

Permite a restituição parcial do IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção própria destinadas à sua HPP — não abrange obras de reabilitação. Aplica-se a imóveis cujo valor patrimonial inscrito na matriz, ou, se superior, o valor do terreno acrescido dos custos de construção (excluindo IVA), não exceda € 660 982.

Consideram-se custos de construção os bens móveis, equipamentos e partes acessórias materialmente incorporados com carácter de permanência, e os serviços que contribuam para a sua valorização.

O imóvel deve ser afeto à HPP do beneficiário no prazo de seis meses a contar da emissão da documentação de início de utilização (RJUE), comprovado pelo domicílio fiscal, e essa afetação deve manter-se por, no mínimo, 12 meses, salvo circunstâncias excepcionais.

O montante a restituir corresponde ao IVA suportado nas empreitadas, liquidado à taxa normal e titulado por faturas comunicadas ao e-Fatura — não sendo elegíveis aquisições isoladas de materiais. A restituição corresponde à diferença entre o IVA à taxa normal e o que resultaria da taxa reduzida.

5.1 Âmbito temporal

O regime produz efeitos a partir de 1 de setembro de 2026, aplicando-se a empreitadas cuja exigibilidade ocorra entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2032, decorrentes de operações urbanísticas iniciadas entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029.

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.

CONTACTOS GABADVANCE

Av.ª Fernão de Magalhães 774 4980-554 Ponte da Barca

Tlf.: (+351) 258 455 007

Email: geral@gabadvance.com

gabadvance.com