

PACOTE HABITAÇÃO

ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20/05

Luís Filipe Esteves
21-07-2026

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

- ✓ No uso da autorização concedida pela **Lei n.º 9-A/2026, de 06/03**.
- ✓ Medidas de desagravamento fiscal tendo em vista estimular a oferta de habitação nos mercados de arrendamento e de aquisição, visando mobilizar os investidores e proprietários; Criação de um parque habitacional ajustado às necessidades das populações.
- ✓ Alterações aos Códigos do **IVA**, do IRS e do IMT e ao EBF [OIC/Fundos de apoio ao arrendamento, aquisição de habitação a custos controlados, rendimentos prediais (IRS e IRC)].
- ✓ Aprovação dos seguintes regimes:
 - Regime dos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA) – Anexo I do DL ⁽¹⁾;
 - **Regime de restituição parcial do IVA suportado em empreitadas de construção de imóveis para HPP – Anexo II do DL;**
 - Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA) – Anexo III do DL ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Produção de efeitos a 01/09/2026.

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IVA

Artigo 2.º - Incidência subjetiva

*1. São sujeitos passivos do imposto: (...) 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 confirmam 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 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 presente Código;** (...)*

✓ Aditamento da parte final, assinalada a **negrito**.

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IVA

- ✓ **Ofício-Circulado n.º 25117, 24/06/2026** (Assunto: *IVA - Serviços de construção civil - Inversão do sujeito passivo*)
- ✓ Alargamento do regime de inversão do SP (autoliquidação) quando o adquirente é totalmente isento de IVA, mas apenas quando as empreitadas beneficiem da verba 2.42 da lista I do Código do IVA (analisada mais adiante).
- ✓ Aplica-se a regra de inversão ainda que as empreitadas incidam sobre um prédio em regime de PH em que parte das frações não sejam elegíveis (lojas no R/Ch. ou parte dos apartamentos vendidos acima do preço moderado de venda).
- ✓ Obriga a fazer um rateio... Critério? N.º 3 do art.º 10.º do DL (analisado mais adiante): “(...) *verba 2.42.1 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), tal como definida nos termos do artigo 40.º do Código do IMI, a afetar a habitação relativamente às quais se verifiquem as condições previstas naquela verba (...)*”.

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IVA

- ✓ Sabendo-se que a nova regra de inversão depende da aplicação da verba 2.42, sendo que esta, por sua vez, depende da verificação de condições futuras, incertas no momento da aquisição dos serviços de construção civil (especialmente no que toca ao tipo de cliente final), os operadores (empreiteiros e promotores) sentem bastante insegurança...
- ✓ Na ótica do prestador de serviços, deve obter do promotor (isento) uma declaração/comunicação escrita de que a obra preenche os pressupostos de aplicação da verba 2.42 (**Of. Circ. n.º 25117**: adquirente deve *“informar o respetivo prestador”*).
- ✓ O espírito do regime aponta no sentido de que o ónus inerente à aplicação da taxa reduzida (e à aplicação da regra de inversão) recai sobre o promotor/adquirente.
- ✓ Na verdade, o empreiteiro não sabe quais os preços de venda (ou de renda) que virão a ser praticados, desconhece o tipo de cliente final e desconhece, também, inclusivamente, o momento da adoção da iniciativa procedimental...

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IVA

- ✓ De acordo com a (nova) posição da AT, só há inversão do SP quando o **empreiteiro** exerça a atividade de construção, definida na Lei n.º 41/2015, de 03/06 ⁽¹⁾, e esteja legalmente habilitado, isto é, **seja titular de alvará ou certificado de empreiteiro**.
- ✓ Consulta do Portal da entidade competente para a atribuição: Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (**IMPIC, I.P.**).
- ✓ A atual interpretação, totalmente inovadora e surpreendente (no Ofício Circulado n.º 30101, 24/05/2007, nada consta), parece contrariar o espírito que presidiu à criação da regra de inversão, pelo DL n.º 21/2007, de 29/01, segundo o qual (último parágrafo do preâmbulo):

“Com esta medida, visam acautelar-se algumas situações que redundam em prejuízo do erário público, actualmente decorrentes do nascimento do direito à dedução do IVA suportado, sem que esse imposto chegue a ser entregue nos cofres do Estado.”

(1) Regime jurídico aplicável ao exercício da atividade da construção (obras públicas e particulares). Anexo I: Categorias e subcategorias de obras e trabalhos... (a seguir...)

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IVA

- ❖ Anexo I da **Lei n.º 41/2015**, de 03/06 – Categorias (e subcategorias):
 - ✓ 1.^a – Edifícios e património construído (1.^a — Estruturas e elementos de betão; 2.^a — Estruturas metálicas; 3.^a — Estruturas de madeira; 4.^a — Alvenarias, rebocos e assentamento de cantarias; 5.^a — Estuques, pinturas e outros revestimentos; 6.^a — Carpintarias; 7.^a — Trabalhos em perfis não estruturais; 8.^a — Canalizações e condutas em edifícios; 9.^a — Instalações sem qualificação específica; 10.^a — Restauro de bens imóveis histórico-artísticos)
 - ✓ 2.^a – Vias de comunicação, obras de urbanização e outras infraestruturas (...)
 - ✓ 3.^a – Obras hidráulicas (...)
 - ✓ 4.^a – Instalações elétricas e mecânicas (...)
 - ✓ 5.^a – Outros trabalhos (1.^a - Demolições; 2.^a - Movimentação de terras; 3.^a - Túneis e outros trabalhos de geotécnica; 4.^a - Fundações especiais; 5.^a - Reabilitação de elementos estruturais de betão; 6.^a - Paredes de contenção e ancoragens; 7.^a - Drenagens e tratamento de taludes; 8.^a - Armaduras para betão armado; 9.^a - Reparações e tratamentos superficiais em estruturas metálicas; 10.^a - Cofragens; 11.^a - Impermeabilizações e isolamentos; 12.^a - Andaimos e outras estruturas provisórias; 13.^a - Caminhos agrícolas e florestais;

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IVA

- ✓ Proposta de Lei (**PL n.º 86/XVII/2026**, de 11/06/2026): Nova alteração, substancial, da alínea j) do n.º 1 do art.º 2.º do Código do IVA, prevendo-se a seguinte redação:

1. São sujeitos passivos do imposto: (...) 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; (...)”

- ✓ Alarga-se e simplifica-se o regime de inversão do SP, deixando de ser relevante o enquadramento em IVA do adquirente e a eventual aplicação da verba 2.42.
- ✓ Lei da AR → Reposição da conformidade constitucional...
- ✓ Objetivo central desta PL é introduzir o regime de inversão do sujeito passivo (autoliquidação do IVA) na cadeia de comercialização de combustíveis líquidos (???)

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IVA

Artigo 27.º - Pagamento do imposto apurado pelo sujeito passivo

3. Os sujeitos passivos abrangidos pelas alíneas e), g), h) e j) do n.º 1 do artigo 2.º, que não estejam obrigados à apresentação da declaração periódica nos termos do artigo 41.º, devem enviar, por transmissão eletrónica de dados, a declaração correspondente às operações tributáveis realizadas e efetuar o pagamento do respetivo imposto, nos locais de cobrança legalmente autorizados, até ao final do mês seguinte àquele em que se torna exigível.

- ✓ Aditamento da alínea a **negrito**.
- ✓ Consequência da alteração anterior: Regra de inversão do sujeito passivo passou a ser aplicável quando os adquirentes dos serviços de construção civil sejam totalmente isentos de IVA, os quais, em regra, estão desobrigados de apresentar Dec. Periódicas).

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IVA

- ✓ Aditamento da Verba 2.42 à Lista I anexa ao Código do IVA (taxa reduzida de 6%).

2.42 – As empreitadas de construção ou reabilitação de:

2.42.1 – Imóveis que se destinem à venda para HPP do adquirente ou imóveis que se destinem exclusivamente ao 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 DL n.º 97/2026, de 20/05 // Os termos e as condições para a aplicação desta verba são estabelecidos em legislação especial. [art.º 10.º do DL, analisado mais adiante]

→ Limites dos preços moderados? A seguir...

2.42.2 – Prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de CIA aprovado em anexo ao DL n.º 97/2026, de 20/05.

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IVA

- ✓ **Ofício-Circulado n.º 25116, 23/06/2026** (Assunto: *Verba 2.42.1 da lista I anexa ao código do IVA - Taxa reduzida do IVA na construção e reabilitação de imóveis para habitação*).
- ✓ **Renda mensal moderada?** Até 2,5 x RMM/2026 (2,5 x 920,00 EUR) → **2.300,00 EUR**.
- ✓ **Preço moderado de venda?** Até ao limite superior do 2.º escalão da tabela da alínea b), n.º 1, art.º 17.º, Código do IMT (redação da LOE/2026; tabela “IMT Jovem”) → **660.982,00 EUR**.
- ✓ Na determinação dos valores de aquisição ou de renda mensal, importa ter presente o disposto no **artigo 3.º**: → Acresce ao valor pago pelo prédio ou fração o valor correspondente aos bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como os serviços que contribuam para a sua valorização, ainda que sejam objeto de negócios jurídicos distintos (pretende-se acautelar as situações em que há uma fragmentação artificial do preço); → Aquisição em compropriedade ou em comunhão ou no caso de vários arrendatários? Totalidade do valor...; → Renda mensal = Renda anual/12.

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

ALTERAÇÕES AO CÓDIGO DO IVA

- ✓ Verba 2.42.1 aplica-se a empreitadas sobre imóveis/frações destinados pelo promotor:
 - ❖ A venda a clientes que os vão afetar a HPP;
 - ❖ A arrendamento habitacional;
 - ❖ A ambos os fins (venda e arrendamento).
- ✓ Verba 2.42.1 não se aplica a empreitadas sobre imóveis/frações destinados pelo promotor:
 - ❖ A venda a investidores que os vão revender a clientes que os vão afetar a HPP;
 - ❖ A venda a investidores que os vão destinar a arrendamento (embora não tenha muita lógica, face ao espírito da lei);
 - ❖ A venda a investidores que cedem a posição contratual de promitente adquirente (CPCV) a clientes que os vão afetar a HPP; Posição defendida por Eva Dias Costa e Pedro Marinho Falcão, num artigo intitulado “*O novo regime fiscal da habitação*”, publicado no site “Direito em Dia”; Fundamento: Remissão para as taxas das alíneas a) e b), n.º 1, artigo 17.º do CIMT (+ n.º 5)... Duas transmissões para efeitos de IMT...

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

Artigo 10.º do DL n.º 97/2026 – Regime aplicável à verba 2.42.1 da Lista I (...)

1 – Podem beneficiar da aplicação da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda para HPP do adquirente ou de imóveis que se destinem exclusivamente ao arrendamento habitacional, desde que:

a) No caso de venda para HPP do adquirente, se verificarem, cumulativamente, as seguintes condições:

i) O imóvel seja vendido para HPP do adquirente e na aquisição se apliquem as taxas previstas nas alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT;

ii) 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 RJUE, aprovado pelo DL n.º 555/99, de 16/12;

iii) Seja feita menção expressa, no título aquisitivo, à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA.

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

Artigo 10.º do DL n.º 97/2026 – Regime aplicável à verba 2.42.1 da Lista I (...)

1 – Podem beneficiar da aplicação da verba 2.42.1 (...) desde que: (...)

b) No caso de arrendamento habitacional, se verificarem, cumulativamente, as seguintes condições:

i) O arrendamento seja isento nos termos do artigo 9.º do Código do IVA;

ii) Os contratos de arrendamento sejam comunicados nos termos do artigo 60.º do Código de Imposto do Selo;

iii) O primeiro contrato de arrendamento habitacional entre em vigor no prazo máximo de 24 meses a contar da data da emissão da documentação relativa ao início de utilização, nos termos do RJUE;

iv) O imóvel seja objeto de contratos de arrendamento habitacional 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;

*v) Não seja convencionada a possibilidade de subarrendamento por montante superior ao previsto na alínea **b)** **a)** do n.º 2 do artigo 2.º. [Dec. Retific. n.º 26/2026/1, 13/07]*

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

Artigo 10.º do DL n.º 97/2026 – Regime aplicável à verba 2.42.1 da Lista I (...)

2 – 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 e proprietários o afetem a HPP. [Dec. Retific. n.º 26/2026/1, 13/07]

*3 – Tratando-se de imóvel em regime de propriedade horizontal, a verba 2.42.1 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**), tal como definida nos termos do **artigo 40.º do Código do IMI**, 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. (a seguir →)*

4 – Aos imóveis compostos por andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, que não estejam constituídos em regime de propriedade horizontal, aplica-se o disposto no número anterior, com as necessárias adaptações.

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

→ Artigo 38.º do Código do IMI (Determinação do VPT)


$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

em que:

V_t = valor patrimonial tributário;

V_c = valor base dos prédios edificados;

→ A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

C_a = coeficiente de afectação;

C_l = coeficiente de localização

C_q = coeficiente de qualidade e conforto;

C_v = coeficiente de vetustez.

✓ Apuramento da quota-parte à qual se aplica a taxa reduzida? Rácio:

Soma da área bruta de construção e da área excedente à de implantação das frações que cumprem as condições

Soma da área bruta de construção e da área excedente à de implantação de todas as frações

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

→ **Artigo 40.º do Código do IMI (Tipos de áreas dos prédios edificadas)**

1 - A área bruta de construção do edifício ou da fração e a área excedente à de implantação (A) resultam da seguinte expressão:

$$A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$$

em que:

Aa representa a área bruta privativa;

Ab representa as áreas brutas dependentes;

Caj representa o coeficiente de ajustamento de áreas;

Ac representa a área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;

Ad representa área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

- ✓ **N.º 2:** Aa – Coef. 1 (...); **N.º 3:** Ab – Coef. 0,3 (...); **N.º 4:** Ac – Coef. 0,025 e Ad – Coef. 0,005
- ✓ Artigo 40.º-A (Coeficiente de ajustamento de áreas - Caj) – Variável em função dos escalões de área...

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

Artigo 10.º do DL n.º 97/2026 – Regime aplicável à verba 2.42.1 da Lista I (...)

5 – Sem prejuízo do disposto no n.º 8 do artigo 11.º do Código do 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, ou não seja destinado exclusivamente a HPP do sujeito passivo, 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 determinado nos termos do artigo 12.º do Código do IMT.

6 – O disposto no número anterior não é aplicável quando a não afetação a HPP, ou a inobservância do período referido no n.º 5, resulte de circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 26 do artigo 10.º do Código do IRS.

7 – A verba 2.42.1 cessa a sua vigência a 31/12/2032.

Alteração da composição do agregado familiar:
casamento, divórcio, mais filhos...

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

Artigo 11.º do DL n.º 97/2026 – Regularização do imposto a favor do Estado

1 – Sempre que não se verifique, ou deixe de se verificar, qualquer das condições previstas para efeitos de aplicação da taxa reduzida, nos termos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e do artigo anterior, o sujeito passivo deve regularizar o imposto em falta.

2 – Para efeitos do número anterior, a regularização do IVA liquidado é efetuada:

a) Até ao final do período de imposto seguinte àquele em que se verifique o facto determinante da perda do direito à aplicação daquela taxa, desde que se verifiquem os requisitos previstos na alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º e na subalínea ii) da alínea a) do n.º 1 do artigo anterior para a aplicação da taxa reduzida nos termos da verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, não sendo aplicáveis quaisquer outras penalidades para além dos juros compensatórios que sejam devidos; (...)

Preço de venda ≤ 660.982,00 EUR

Taxa = 4%/ano

Venda em prazo ≤ 24 meses

→ Imóvel não se destina a HPP; Omissão da referência à verba 2.42.1 na escritura/DPA

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

Artigo 11.º do DL n.º 97/2026 – Regularização do imposto a favor do Estado

2 – Para efeitos do número anterior, a regularização do IVA liquidado é efetuada: (...)

b) Através da substituição da declaração a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 29.º do Código do IVA, nos restantes casos, sem prejuízo dos juros e outras penalidades aplicáveis.

Preço de venda > 660.982,00 EUR
ou
Venda em prazo > 24 meses

Taxa = 4%/ano

Coima = 30% x IVA
em falta

3 – Para efeitos dos números anteriores, o prazo previsto no n.º 1 do artigo 94.º do Código do IVA conta-se do termo do prazo legal para o cumprimento daquelas obrigações.

Prazo de caducidade do direito
à liquidação = 4 anos

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

- ❖ Regularizações: Matéria que, provavelmente, irá constar num **Ofício-Circulado** a publicar...
- ✓ Regularizações a favor da empresa? Matéria não regulada...
- ✓ Autoliquidação à taxa normal na maior parte das frações (pelo menos uma à taxa reduzida), por precaução (tendo em conta a incerteza...), sem perda do direito a regularizar, posteriormente, o IVA autoliquidado a mais, caso se venham a verificar os pressupostos de aplicação da taxa reduzida.
- ✓ Campo 40/Quadro 6/DP, ainda que se trate de sujeitos passivos totalmente isentos, em regra, desobrigados de apresentar DP's e que, até aqui, apenas as apresentavam para entregar IVA; Passam a poder pedir reembolso ou a ficar em crédito de IVA (criação de C/C...);
- ✓ Prazo para a regularização? 2 anos (erro de facto) ou 4 anos (erro de direito)? 4 anos!! (?)
- ❖ Arrendamento? Matéria não regulada... **Of. Circ. n.º 25116**: Apenas se aplica a penalização maior (substituição da DP) se renda mensal > 2.300,00 EUR (a não verificação de qualquer uma das outras condições obriga à regularização na DP posterior à data de incumprimento).

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

- ✓ **Portaria n.º 298/2026/1**, 16/07: Profundas alterações à DP e respetivos anexos.
- ✓ As alterações apenas entram em vigor a partir de 01-07-2027, com exceção das alterações aos Anexos dos campos 40 e 41 → *“Regularizações abrangidas pela verba 2.42 da lista I”*.
- ✓ Anexo *“Regularizações do campo 40”*:

3	OUTRAS REGULARIZAÇÕES NÃO ABRANGIDAS PELO ARTIGO 78.º E PELO REGIME DOS ARTIGOS 78.º-A A 78.º-D		
Regularizações abrangidas pelos artigos 23.º a 26.º		€ . . .	€ . . .
Regularizações decorrentes de um erro de direito		€ . . .	€ . . .
Decreto-Lei n.º 19/2017, de 14 de fevereiro (<i>e-taxfree</i>)		€ . . .	€ . . .
Regularizações abrangidas pela verba 2.42 da lista I	PERÍODO DE TRIBUTAÇÃO	€ . . .	€ . . .

- ✓ Anexo *“Regularizações do campo 41”*:

2	OUTRAS REGULARIZAÇÕES NÃO ABRANGIDAS PELO ARTIGO 78.º E PELO REGIME DOS ARTIGOS 78.º-A A 78.º-D		
Regularizações abrangidas pelos artigos 23.º a 26.º		€ . . .	€ . . .
Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 198/90, de 19 de junho		€ . . .	€ . . .
Decreto-Lei n.º 19/2017, de 14 de fevereiro (<i>e-taxfree</i>)		€ . . .	€ . . .
Regularizações decorrentes de um erro de direito		€ . . .	€ . . .
Regularizações abrangidas pela verba 2.42 da lista I	PERÍODO DE TRIBUTAÇÃO	€ . . .	€ . . .
Outras regularizações		€ . . .	€ . . .
3	VALOR TOTAL DO CAMPO 41		€ . . .

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

Artigo 18.º do DL n.º 97/2026 – Produção de efeitos

4 – As alterações ao Código do IVA, introduzidas pelo artigo 4.º, a verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, aditada pelo artigo 8.º, o regime previsto nos artigos 10.º e 11.º, bem como o regime aprovado como anexo II ao presente DL produzem efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do presente DL, sem prejuízo do disposto nos números seguintes. [a partir de 01/07/2026]

5 – A verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA e o respetivo regime previsto nos artigos 10.º e 11.º, bem como o regime aprovado como anexo II ao presente DL, aplicam-se às empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25/09/2025 e 31/12/2029 e cuja exigibilidade do imposto ocorra a partir de 01/01/2026.

Três modalidades em função do nível de controlo prévio da operação urbanística (a seguir...)

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

Artigo 18.º do DL n.º 97/2026 – Produção de efeitos

6 – *Para efeitos do número anterior, entende-se por iniciativa procedimental, designadamente:*

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

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

Artigo 18.º do DL n.º 97/2026 – Produção de efeitos

*7 – Sem prejuízo do disposto no n.º 4, a alteração à alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do IVA, introduzida pelo artigo 4.º, a verba 2.42.1 da lista I anexa ao Código do IVA, aditada pelo artigo 8.º, bem como o regime previsto nos artigos 10.º e 11.º, aplicam-se desde 01/01/2026, havendo **opção conjunta** do prestador e do adquirente.*

Regularizações... (a seguir)

8 – Os pedidos a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º do regime aprovado como anexo II ao presente DL, relativos aos três primeiros trimestres de 2026, são entregues a partir de 01/10/2026, contando-se o prazo de 12 meses desde essa data.

Artigo 4.º, n.º 1, Anexo II – Pedido de reembolso (diferença de taxas)
no prazo de 12 meses após emissão da licença utilização

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

❖ Regularizações (período de 01/01/2026 a 30/06/2026)

✓ **Adquirente/promotor isento** (não foi aplicada a regra de inversão)

- Prestador: Emite NC, apenas com o valor IVA (à taxa normal), com menção das faturas retificadas e a indicação “*IVA autoliquidação – verba 2.42*”; Inscrição no campo 40 da DP do período da emissão da NC; Devolução do IVA liquidado (e, em princípio, recebido) ao promotor (ou acerto de contas).
- Adquirente/promotor: Informa o prestador que tomou conhecimento da NC; Autoliquidação à taxa reduzida de 6% na DP do período da emissão da NC, a apresentar até ao final do mês seguinte; Entrega o IVA ao Estado.

✓ **Adquirente/Promotor no regime normal** (foi aplicada a regra de inversão)

- Adquirente/promotor: Regularização da diferença na taxa ($23\% - 6\% = 17\%$) no campo 40 da DP, sem dependência de opção conjunta.

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

❖ Alteração RJUE e do RJRU

- ✓ **Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29/05:** Revê o regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas e **altera**, além do mais, o **RJUE** (DL n.º 555/99, de 16/12) e o RJRU (DL n.º 307/2009, de 23/10).

- ✓ Entrada em vigor: 120 dias após a data da publicação do DL.

Verba 2.23... (“ARU sem ORU”)
✓ Dec. AR n.º 91/XVII, 17/07

- ✓ Simplificação de procedimentos, ampliando-se as situações de dispensa de pedido de licenciamento de construção e de comunicação prévia.

- ✓ Procedimentos relevantes para efeito de aplicação da verba 2.42: “(...) *empreitadas de construção ou reabilitação relativas a operações urbanísticas cuja iniciativa procedimental se inicie no período compreendido entre 25/09/2025 e 31/12/2029 (...)*”

PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA

OBRIGADO!