



ANTÓNIO FERNANDES,
MARTA MARTINS & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, LDA.

F&M SROC
NEWSLETTER #83 julho de 2026

SUMÁRIO
IVA - NOVIDADES RELEVANTES

1. VERBA 2.23 DA LISTA I ANEXA AO CÓDIGO DO IVA (REDAÇÃO VIGENTE ATÉ 06-10-2023)

Na *newsletter* anterior demos nota da existência de uma iniciativa parlamentar (oriunda da bancada parlamentar do PSD), materializada num Projeto de Lei ⁽¹⁾, através da qual se intentava a aprovação, pela Assembleia da República (AR), de uma norma interpretativa segundo a qual, para efeito de aplicação da taxa reduzida do IVA prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA (na redação que vigorou até 06-10-2023), bastaria que a empreitada incidisse sobre um imóvel situado numa Área de Reabilitação Urbana (ARU), sem necessidade da aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

⁽¹⁾ Projeto de Lei n.º 642/XVII/1.ª, de 02-06-2026.

No ponto 2 da referida *newsletter*, foi abordada em pormenor a referida Proposta de Lei, tendo, no final, sido retiradas algumas ilações quanto às consequências decorrentes de uma eventual aprovação, por parte da AR, da referida lei interpretativa.

Pois bem, cumpre informar que o referido Projeto de Lei já foi aprovado pela AR, no passado dia 17 do corrente mês de julho, tendo dado origem ao Decreto da AR n.º 91/XVII, o qual *“Procede à interpretação autêntica da verba 2.23 da lista I anexa ao Código do IVA, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31-12”*.

Constata-se, da observação deste diploma, que não foram introduzidas quaisquer alterações à redação que constava no Projeto de Lei, recordando-se o disposto no respetivo art.º 2.º (com a epígrafe *“Interpretação autêntica”*), segundo o qual:

“Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, consideram-se empreitadas de reabilitação urbana todas aquelas que sejam realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, independentemente da aprovação de uma operação de reabilitação urbana.”

Também não sofreram quaisquer alterações as disposições relativas à aplicação da lei no tempo, mantendo-se, assim, a entrada vigor no dia seguinte à sua publicação (art.º 4.º), mas com produção de efeitos à data da entrada em vigor da Lei n.º 64-A/2008, de 31-12 (art.º 3.º), ou seja, os efeitos da lei interpretativa “retroagem” a 01-01-2009.

Posto isto, teremos ainda de aguardar pela concretização das etapas seguintes, a saber: a promulgação da lei pelo Presidente da República e, posteriormente, a sua publicação em Diário da República.

2. NOVA ALTERAÇÃO DA REGRA DE INVERSÃO DO SUJEITO PASSIVO NOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Uma das principais alterações processadas pelo “Pacote Habitação” (Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20-05) consistiu na alteração da alínea j) do n.º 1 do art.º 2.º do Código do IVA, a qual passou a ter 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 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; (...)

Tendo sido aditada a parte sublinhada, depreende-se, da alteração, que foi alargado o âmbito de aplicação da regra de inversão do sujeito passivo (autoliquidação), passando esta a aplicar-se quando o adquirente da empreitada de construção e reabilitação (apenas) for um sujeito passivo de IVA totalmente isento, mas apenas quando seja aplicável a nova verba 2.42 da lista I anexa ao código do IVA.

Tendo em conta que a aplicação desta verba depende da verificação de condições futuras, incertas no momento da realização da empreitada (especialmente a condição de o imóvel/fração ter de ser vendido a um cliente que o destine a habitação própria permanente), verifica-se que esta alteração legislativa está a gerar bastante insegurança jurídica nos operadores económicos.

Na verdade, sendo certo que, grande parte das vezes, o promotor imobiliário desconhece antecipadamente (no momento da realização da empreitada) se o imóvel/fração será elegível para efeitos de aplicação da taxa reduzida do IVA, tal desconhecimento é, obviamente, ainda mais patente na perspetiva do empreiteiro, apesar de ser sobre este que impende a obrigação de emissão de fatura, sem IVA ou com IVA (dependendo de se aplicar a regra de inversão ou não, respetivamente).

A este propósito, refere a AT, no ponto 37 do Ofício Circulado n.º 25117, de 24-06-2026, que o adquirente (promotor), quando totalmente isento, “(...) *deve, nos casos em que seja aplicável a verba 2.42 (...), informar o respetivo prestador.*”. Recebida esta informação, o empreiteiro deve emitir a fatura sem IVA (“IVA – Autoliquidação”), ficando, assim, liberto de eventuais responsabilidades.

Pese embora muito mais pudesse ser escrito sobre este assunto, o nosso objetivo principal é dar nota que está na calha uma nova alteração da alínea j) do n.º 1 do art.º 2.º do Código do IVA, alteração esta que vai tornar a aplicação da regra de inversão do sujeito passivo muito mais simples e objetiva.

Referimo-nos à Proposta de Lei n.º 86/XVII/1.ª, de 11-06-2026, emanada da Presidência do

Conselho de Ministros, de acordo com a qual a redação da norma em apreço passará a ser a seguinte:

“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; (...)”

Verifica-se, assim que, caso a referida Proposta de Lei venha a ser aprovada pela Assembleia da República, é alargado e bastante simplificado o regime de inversão do sujeito passivo nos serviços de construção civil, deixando de ser relevante o enquadramento em IVA do adquirente, bem como a eventual aplicação da verba 2.42, alteração que se afigura muitíssimo adequada.

Por outro lado, passando a redação da norma a constar de uma Lei, ato normativo emanado da Assembleia da República, fica sanada, a nosso ver, a inconstitucionalidade da norma, já declarada pelo Tribunal Constitucional, assunto ao qual dedicámos a *newsletter* n.º 75 (outubro/2025).

3. ALTERAÇÃO À DECLARAÇÃO PERIÓDICA DO IVA E RESPETIVOS ANEXOS

Foi publicada no passado dia 16-07, a Portaria n.º 298/2026/1, através da qual são efetuadas profundas alterações ao modelo da declaração periódica do IVA, do anexo R e dos anexos das regularizações do campo 40 e do campo 41.

Apesar de se estar perante alterações bastante relevantes, não é nosso propósito, pelo menos por ora, abordar tais alterações, até porque as mesmas, na sua esmagadora maioria, apenas produzirão efeitos relativamente às declarações respeitantes a períodos de imposto com início a partir do dia 01-07-2027.

No entanto, precisamente no que respeita às *“Regularizações abrangidas pela verba 2.42 da lista I”* (matéria afluída no tópico anterior), as alterações produzem efeitos imediatos, isto é, relativamente às declarações relativas a períodos de imposto com início a partir do dia 01-07-2026.

Efetivamente, fruto da aplicação da verba 2.42 da lista I anexa ao Código do IVA, pode haver situações em que os promotores suportaram IVA à taxa normal e, posteriormente, verificam

que têm direito à aplicação da taxa reduzida, gerando o direito a fazerem regularizações a seu favor, tal como existem outras situações, inversas, em que os promotores suportaram IVA à taxa reduzida e, posteriormente, verificam que a taxa aplicável deveria ser a normal, gerando, neste caso, a obrigação de procederem a regularizações a favor do Estado.

Assim sendo, as alterações em causa, vigentes desde já, processam-se ao nível dos Anexos denominados “Regularizações do campo 40” e “Regularizações do campo 41”, os quais foram alterados conforme se verifica, respetivamente, nas imagens seguintes:

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 (e-taxfree)		€	€
Regularizações abrangidas pela verba 2.42 da lista I	PERÍODO DE TRIBUTAÇÃO		
		€	€

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 (e-taxfree)		€	€
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			€

4. FORMAÇÃO INTERNA SUBORDINADA AO TEMA “PACOTE HABITAÇÃO – ALTERAÇÕES EM SEDE DE IVA”

No passado dia 21-07 realizou-se uma ação de formação subordinada ao tema supramencionado, em tendo como destinatários todos os colaboradores que integram a equipa da F&M SROC.

Assim, por se afigurar estarem em causa matérias com bastante interesse e atualidade, disponibilizam-se a todos leitores, num ficheiro em separado, os diapositivos (apresentação *PowerPoint*) utilizados na referida ação de formação.

Votos de boas férias para todos e até breve.

Braga, 23 de julho de 2026



ANTÓNIO FERNANDES,
MARTA MARTINS & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, LDA.

Luís Filipe Esteves