

Guia Prático: Restituição do IVA na Autoconstrução de Habitação Permanente

Informação essencial sobre regras, requisitos e procedimentos para reembolso parcial do IVA em projetos de autoconstrução de habitação própria e permanente.

QUEM PODE BENEFICIAR? (Âmbito Subjetivo)

- ✓ **Pessoas Singulares**
O benefício aplica-se exclusivamente a indivíduos que atuem fora do âmbito de uma atividade empresarial ou profissional.
- ✓ **Habitação Própria e Permanente (HPP)**
O imóvel deve ser destinado exclusivamente à residência fixa e permanente do adquirente, comprovada pelo domicílio fiscal.
- ✓ **Manutenção da Afetação**
O imóvel deve ser afetado a HPP no prazo de 6 meses após o início de utilização e manter-se como tal por, pelo menos, 12 meses.

LIMITE MÁXIMO DE VALOR

€660.982

O Valor Patrimonial Tributário (VPT) ou o custo de construção somado ao valor do terreno não pode exceder este montante.



DESPESAS ELEGÍVEIS



ELEGÍVEL:
Empreitadas de construção com taxa normal de IVA.

Inclui bens móveis e equipamentos fixados com caráter de permanente e serviços que reforcem o imóvel.



NÃO ELEGÍVEL:
Simple compra de materiais de construção pelo proprietário.

O CÁLCULO DO REEMBOLSO

**IVA PAGO
(23%)**

—

**IVA REDUZIDO
(6%)**

=

**MONTANTE
A RESTITUIR**



Caso Prático: Poupança de €68.000

Numa construção de €400.000, o IVA pago é €92.000 (23%). Com a restituição para a taxa de 6% (€24.000), o proprietário recupera €68.000.

PRAZOS E PROCESSO



PRAZO DE 12 MESES PARA PEDIDO

O pedido deve ser submetido via Portal das Finanças até um ano após a emissão do título de utilização do imóvel.



150 DIAS PARA RECEBER

Após a receção do pedido devidamente instruído, a Autoridade Tributária tem um prazo máximo de 150 dias para efetuar o pagamento via IBAN.

DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA



Documentos Essenciais para o Dossier. A ausência de qualquer documento pode invalidar o pedido de restituição.

- **Contrato(s) de Empreitada**
Devem ser contratos escritos e assinados.
- **Faturas**
Devem conter todos os elementos legais e estar no E-fatura.
- **Título de Utilização**
Documento emitido nos termos do RJUE (licença de utilização).
- **Comprovativo do Terreno**
Documento que ateste o valor de aquisição ou o VPT.
- **Identificação da Comproprietária**
Menção obrigatória da quota parte de cada proprietário.

ÂMBITO TEMPORAL



Aplicável a partir de julho de 2026 para obras com licenciamento iniciado entre setembro de 2025 e dezembro de 2029.