

Playbook Executivo de Fiscalidade Imobiliária

O Guia Definitivo da Verba 2.42.1

Como aplicar a taxa reduzida de IVA (6%)
na construção e reabilitação habitacional
sem incorrer em penalizações.

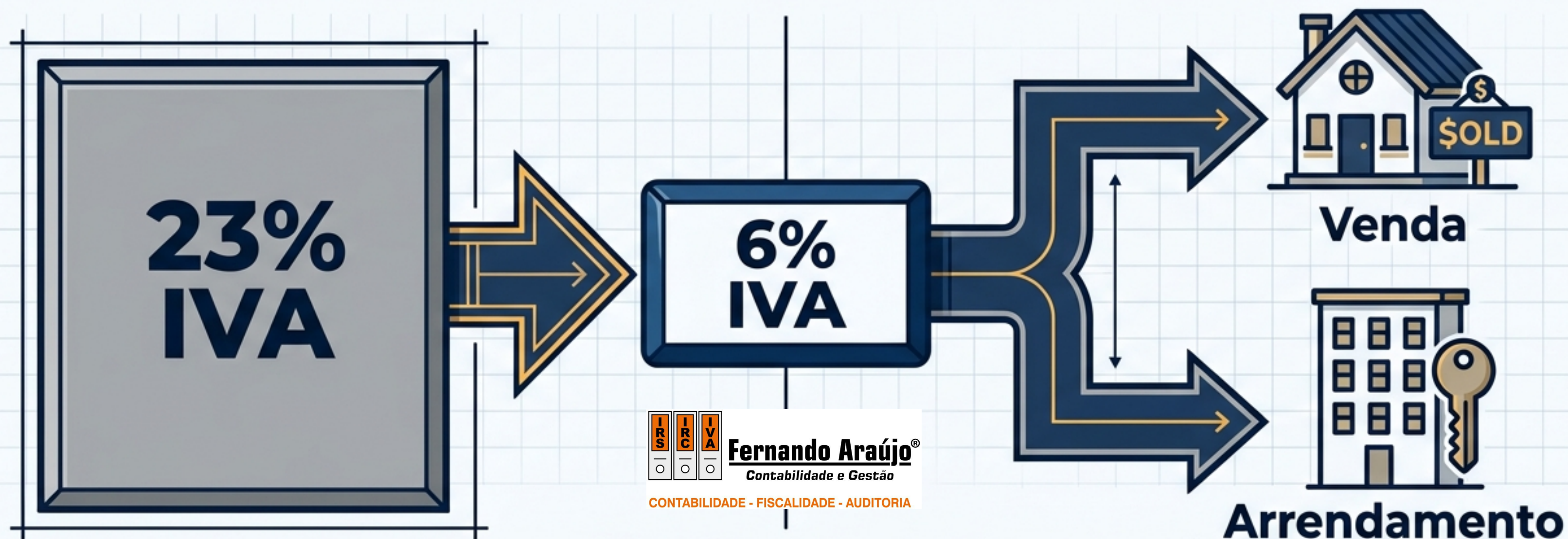
Baseado no Ofício-Circulado n.º 25116/2026 da AT

Julho/2026



O Novo Paradigma da Construção Habitacional

O Decreto-Lei n.º 97/2026 introduz a Verba 2.42.1, criando um benefício fiscal massivo (IVA a 6%) para promover a habitação acessível. Contudo, a sua aplicação exige o cumprimento estrito de conditions cumulativas.



O benefício aplica-se exclusivamente a dois destinos finais:
Venda para Habitação Própria Permanente OU Arrendamento Habitacional.

Conceitos Fundamentais (O Léxico da AT)



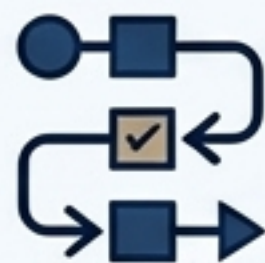
Os Valores

Valor de Aquisição

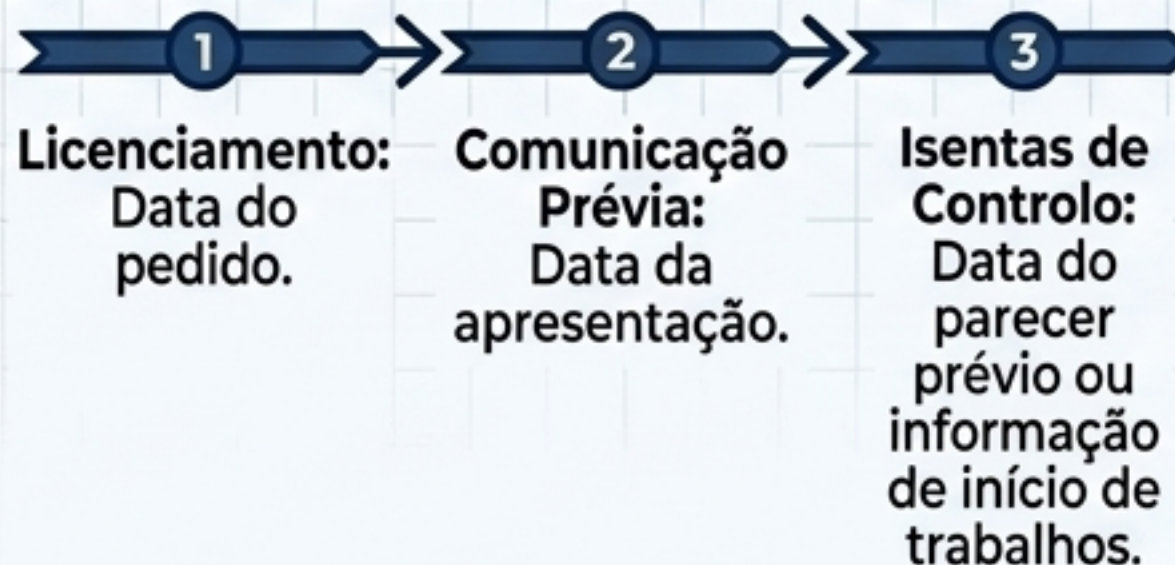
Valor total pago pelo imóvel + bens móveis/equipamentos fixos com carácter de permanência + serviços de valorização.

Renda Mensal

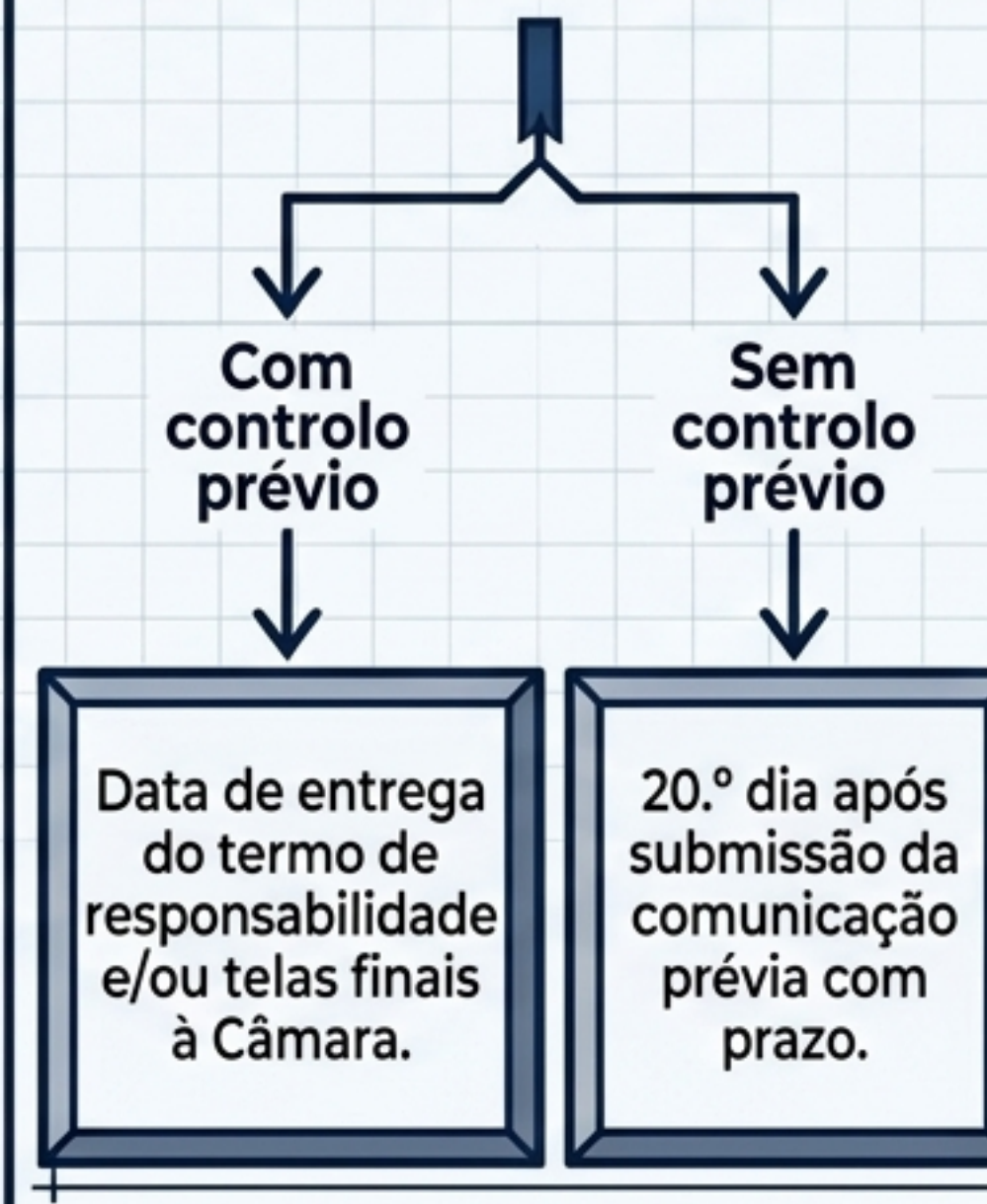
Valor anual do contrato a dividir pelos meses decorridos no ano + bens anexos de carácter permanente.



Iniciativa Procedimental (O Gatilho)



Utilização do Imóvel (O Relógio)



Matriz de Elegibilidade: Venda vs. Arrendamento



Fernando Araújo®
Contabilidade e Gestão

CONTABILIDADE - FISCALIDADE - AUDITORIA

	VIA A: Venda	VIA B: Arrendamento
 Limite Máximo de Valor	€660.982 (Limite do 2.º escalão IMT)	€2.300 / mês (2,5x RMMG)
 Prazo de Execução	Máximo de 24 meses após a emissão de utilização.	1.º contrato assinado até 24 meses após a emissão de utilização.
 Duração/Destino	Afetação exclusiva a Habitação Própria e Permanente (HPP).	Arrendado por 36 meses (seguidos ou interpolados) nos primeiros 5 anos.

Via A: As 5 Condições Cumulativas para Venda



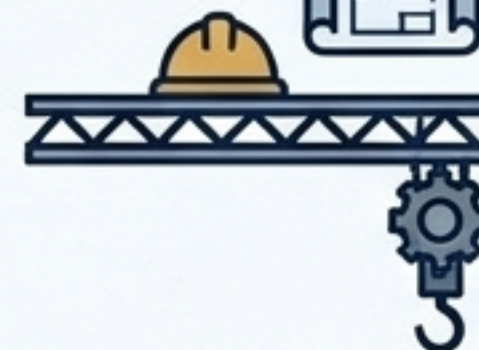
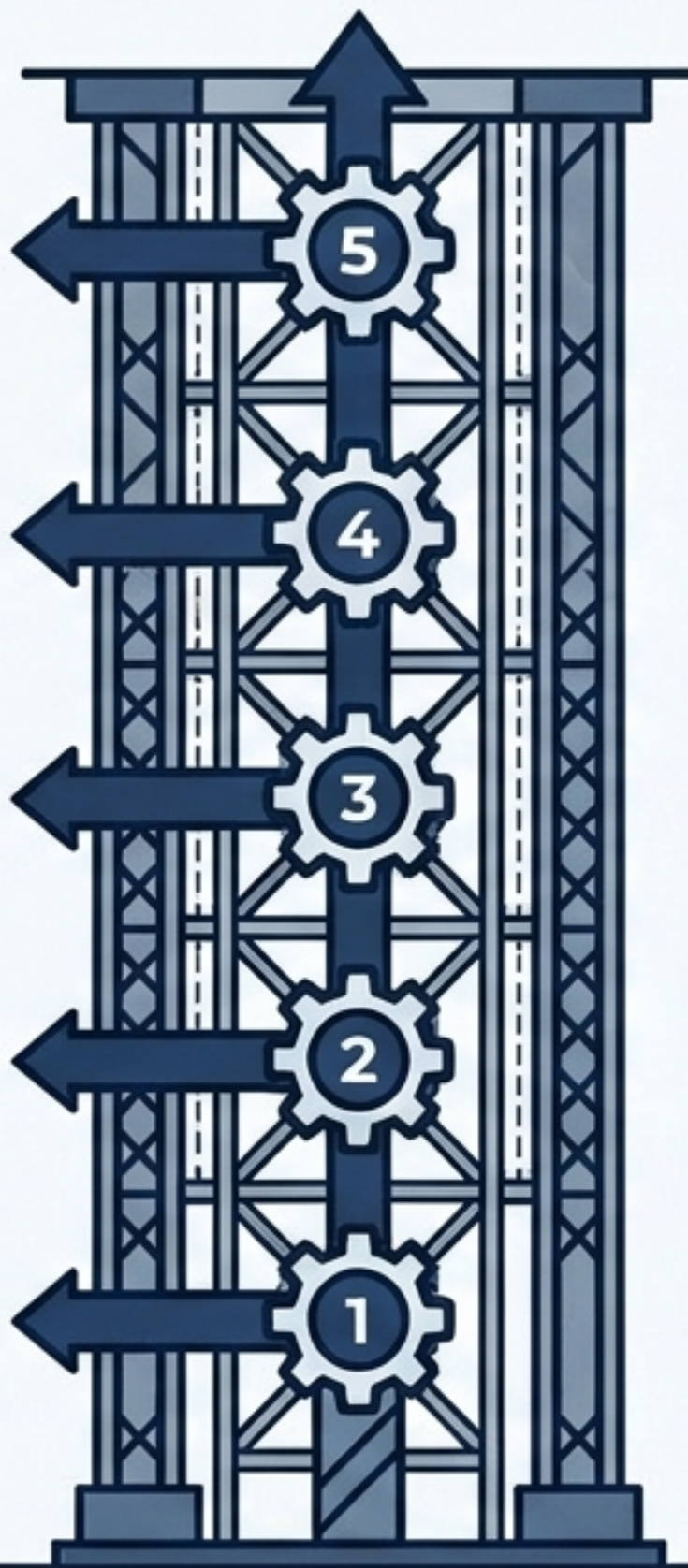
Menção expressa no título aquisitivo (escritura) à aplicação da Verba 2.42.1.

Concretização da venda em 24 meses após o documento de início de utilização.

Aplicação das taxas normais de IMT (alíneas a ou b do Art. 17.º).

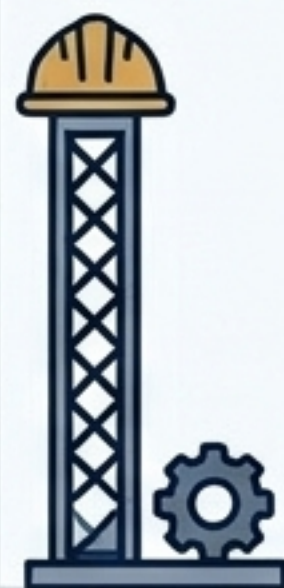
Preço de venda máximo não excede €660.982.

Destinado a Habitação Própria e Permanente (HPP) do adquirente.



Atenção:

Se o comprador não afetar o imóvel a HPP em 6 meses, sofre agravamento de IMT, mas a taxa de IVA da empreitada a 6% não é afetada (Exemplo 1).



Fernando Araújo®
Contabilidade e Gestão

CONTABILIDADE - FISCALIDADE - AUDITORIA



Via B: A Cronologia Crítica do Arrendamento

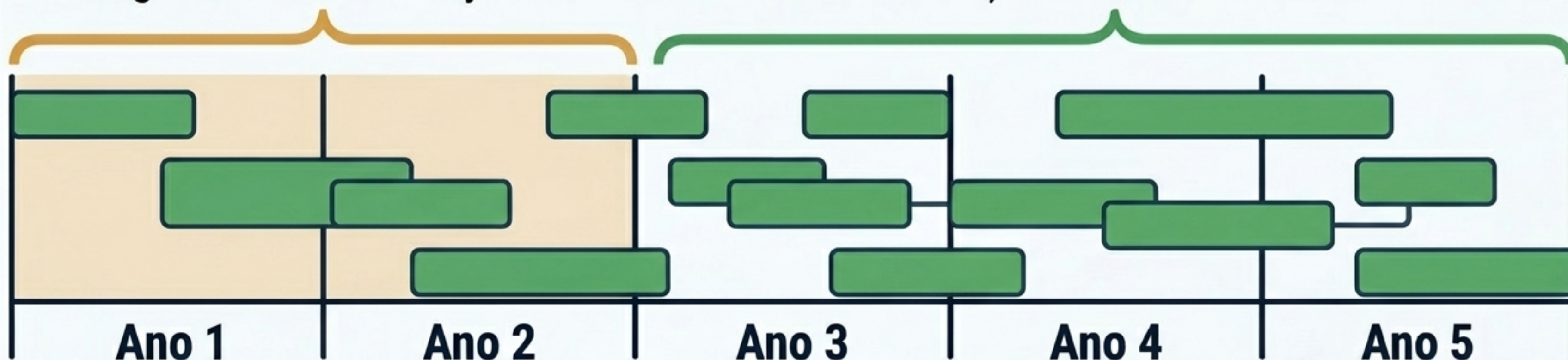


Fernando Araújo®
Contabilidade e Gestão

CONTABILIDADE - FISCALIDADE - AUDITORIA

O **Prazo Inicial (0-24m)**: O 1.º contrato tem de entrar em vigor obrigatoriamente nesta janela.

A **Duração (0-60m)**: Imóvel arrendado por pelo menos 36 meses (seguidos ou interpolados) no bloco de 5 anos.



Isenção: O contrato deve ser isento de IVA (Art. 9.º).

Limite: Renda máxima de €2.300. (Subarrendamento totalmente vedado acima deste valor).

Comunicação: Todos os contratos devem ser registados na AT (Art. 60.º CIS).

Compropriedade (Exemplo 3)



A Regra

O limite de €660.982 aplica-se ao valor global do imóvel, não à quota-parte de cada adquirente.

O Risco

TODOS os adquirentes devem destinar o imóvel a Habitação Permanente na escritura. Se apenas um não o declarar, perde-se o IVA a 6% na totalidade da empreitada.

Pessoa Coletiva / B2B



A Regra

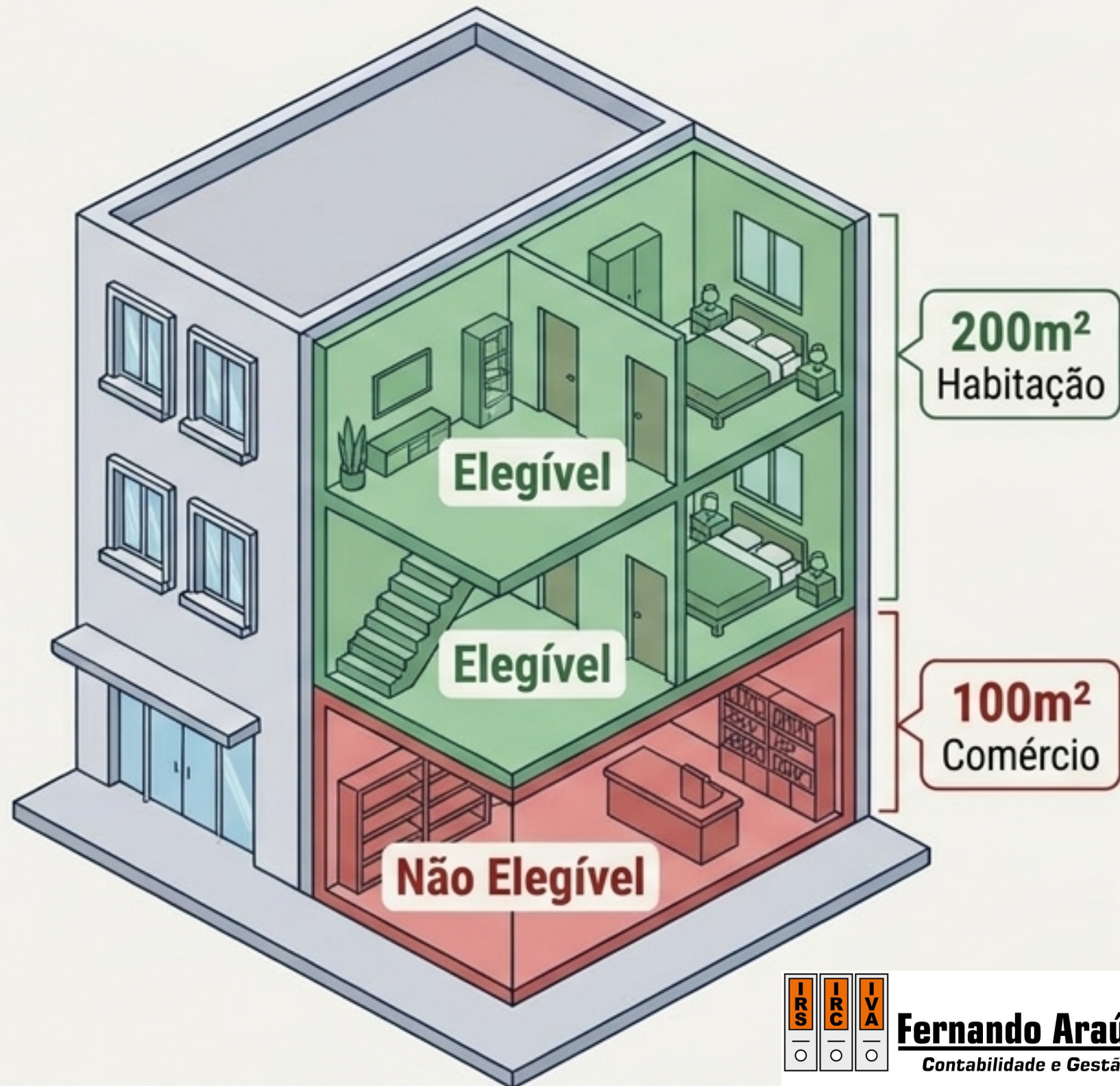
Uma empresa pode ser a arrendatária, DESDE QUE o contrato refira expressamente a habitação de pessoas singulares identificadas (ex: colaboradores).

O Risco

Qualquer exploração comercial, Alojamento Local, industrial ou de prestação de serviços anula automaticamente a elegibilidade.

A Matemática da Proporcionalidade (Edifícios Mistos)

A **taxa reduzida** aplica-se apenas à quota-parte da empreitada correspondente à área habitacional elegível.



Área Bruta de Construção + **Área Excedente das frações que cumprem os requisitos**

Área Bruta de Construção + **Área Excedente de TODAS as frações do edifício**

Resultado Prático (Exemplo 4 e 5)

Num edifício de 300m² com 200m² elegíveis, o rácio é **66,67%**. Logo, 66,67% da fatura da empreitada líquida 6% de IVA, e os restantes 33,33% liquidam 23% de IVA.

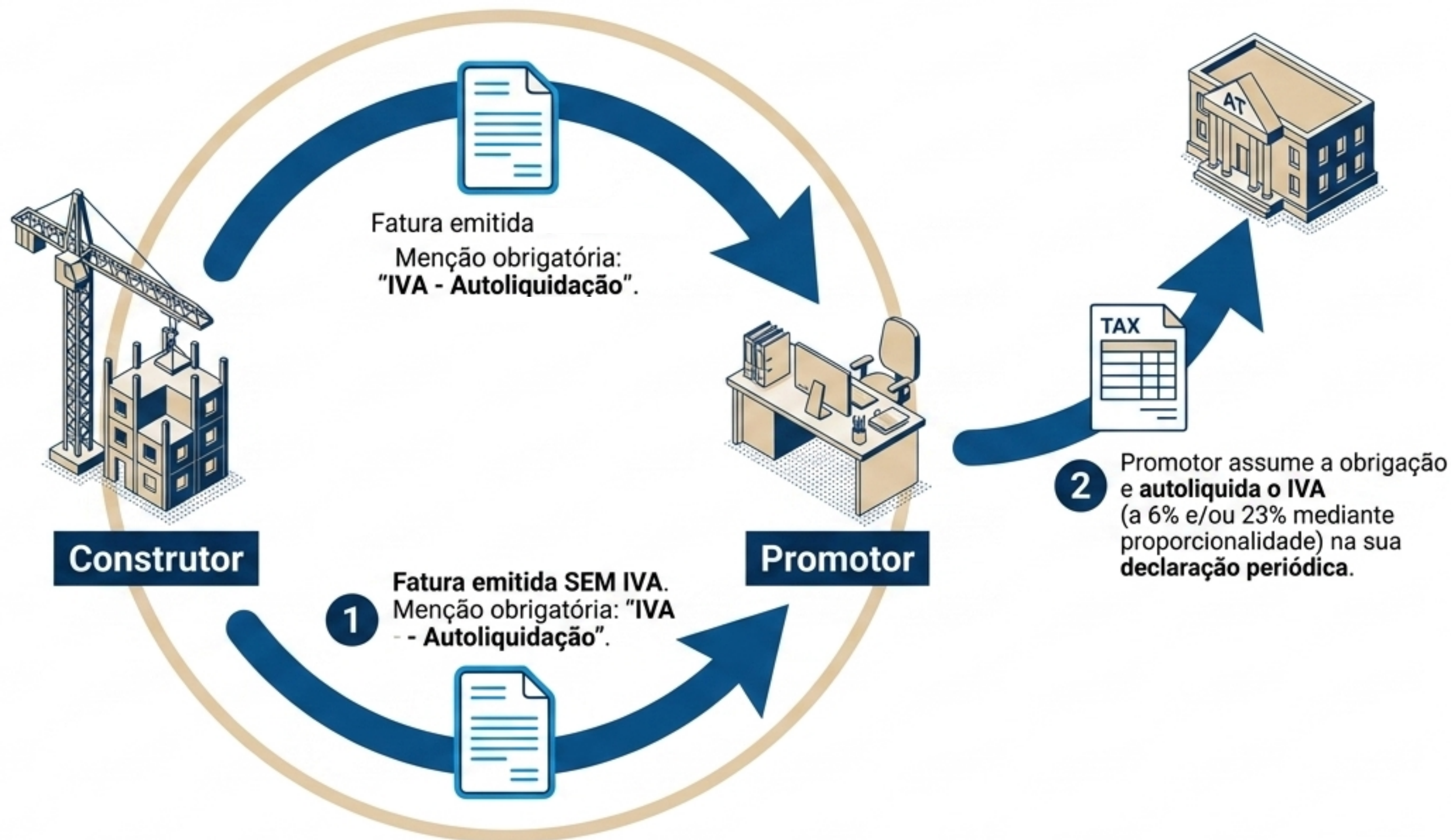


Fernando Araújo®
Contabilidade e Gestão

CONTABILIDADE - FISCALIDADE - AUDITORIA

A Mecânica de Faturação: Inversão do Sujeito (Autoliquidação)

Regra de inversão (Art. 2.º, n.º 1, al. j) do CIVA). Aplica-se independentemente de o promotor ter direito à dedução total ou parcial.



Fernando Araújo®
Contabilidade e Gestão

CONTABILIDADE - FISCALIDADE - AUDITORIA

Matriz de Diagnóstico e Regularização (As Armadilhas)

Quando as condições falham, como se devolve o IVA ao Estado?
Atenção: Todas as regularizações exigem o pagamento de juros compensatórios.

Facto Determinante	Substituição de Declaração (Campos 3 e 4)	Regularização Normal (Campo 41)
VENDA		
Preço > €660.982 OU Alienação > 24 meses	✓	
Não vendido para HPP OU Omissão na escritura		✓
ARRENDAMENTO		
Renda contratada > €2.300	✓	
Falta de comunicação AT OU Início > 24m OU Arrendado < 36 meses		✓

Disposições Transitórias e Prazos Legais



Nota de Transição: Empreitadas faturadas entre Jan-Jun 2026 que reúnam condições podem ser regularizadas para os 6% (via campo 40) a partir de Julho de 2026.

Síntese: O Ciclo de Vida da Conformidade Fiscal

