
IVA na Construção Civil: Guia Prático de Aplicação das Taxas

Taxa normal de 23%, taxa reduzida de 6% ao abrigo da Lista I do CIVA e as novidades da Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março, tudo o que precisa de saber.

1. Enquadramento

A correta aplicação das taxas de IVA no setor da construção civil é uma das questões que mais dúvidas suscita junto de empresas, empresários e profissionais do setor. A complexidade resulta da coexistência de três regimes distintos: a **taxa normal de 23%** (regra geral), a **taxa reduzida de 6%** prevista nas verbas da Lista I anexa ao Código do IVA (CIVA) para situações específicas de reabilitação e beneficiação, e, mais recentemente, o novo enquadramento trazido pela **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março**, que autoriza o Governo a alargar a taxa reduzida à construção nova para habitação.

Este artigo pretende servir de **guia prático e esclarecedor**, respondendo às dúvidas mais frequentes com fundamentação legal, exemplos concretos e recomendações de prudência fiscal.

ATENÇÃO: A Lei n.º 9-A/2026 é uma lei de autorização legislativa. Até à publicação do decreto-lei regulamentador, a taxa em vigor continua a ser de 23% para obras de construção nova, salvo os casos já previstos na Lista I do CIVA.

2. Conceito de Construção Civil para Efeitos do CIVA

Para efeitos fiscais e de enquadramento na taxa reduzida, a construção civil abrange um conjunto diversificado de atividades. Nos termos da classificação das atividades económicas (CAE) e da jurisprudência tributária consolidada, incluem-se, designadamente, as seguintes:

- Construção de edifícios residenciais e não residenciais (nova construção);
- Trabalhos de demolição e preparação de locais para construção;
- Trabalhos de escavação, terraplanagem e fundações;

- Execução de estruturas e obras de engenharia civil;
- Instalações elétricas, de canalizações, redes de gás, climatização e comunicações;
- Carpintaria, serralharia, vidraçaria e acabamentos interiores e exteriores;
- Colocação de revestimentos (pavimentos, paredes e tetos);
- Obras de beneficiação, remodelação, renovação, restauro e reabilitação de imóveis;
- Trabalhos de pintura e decoração integrados em obras de construção;
- Construção de infraestruturas urbanas (estradas, pontes, redes de saneamento e abastecimento de água);
- Construção de obras de arte e estruturas metálicas.

NOTA: A mera limpeza, manutenção de espaços verdes, serviços de jardinagem ou trabalhos de conservação de equipamentos (sem intervenção na estrutura do imóvel) não são qualificados como construção civil para este efeito, não beneficiando da taxa reduzida.

3. Regra Geral, Taxa Normal de 23%

Nos termos do artigo 18.º, n.º 1, alínea c), do CIVA, a generalidade das prestações de serviços e transmissões de bens no setor da construção civil está sujeita à **taxa normal de IVA de 23%** (em Portugal Continental). Isto inclui:

- Empreitadas de construção nova de edifícios (salvo exceções legais);
- Venda de materiais de construção (tijolos, cimento, tintas, ferragens, etc.);
- Serviços de arquitetura, engenharia e projeto;
- Trabalhos de limpeza e manutenção de espaços verdes, piscinas, saunas, campos de ténis, golfe e similares;
- Construção de imóveis destinados a comércio, indústria, serviços ou atividade profissional;
- Aluguer de equipamentos de construção.

Fundamentação legal: Artigo 18.º, n.º 1, alínea c), do CIVA.

4. Autoliquidação do IVA, Inversão do Sujeito Passivo

Uma das particularidades mais relevantes do IVA na construção civil é o mecanismo da **inversão do sujeito passivo** (vulgarmente designado por «autoliquidação»). Este regime, introduzido pelo Decreto-Lei n.º 21/2007, de 29 de janeiro, transfere a obrigação de liquidação do IVA do prestador do serviço para o **adquirente**, em determinadas condições.

6.1. Base Legal

Nos termos da **alínea j) do n.º 1 do artigo 2.º do CIVA**, são também considerados sujeitos passivos de IVA as pessoas singulares ou coletivas 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.

Esta regra foi clarificada pelo **Ofício-Circulado n.º 30 101/2007**, de 24 de maio, da Direção de Serviços do IVA, e pela **Portaria n.º 19/2004**, de 10 de janeiro, que estabelece a lista dos tipos de serviços de construção civil abrangidos.

Fundamentação legal: Art. 2.º, n.º 1, al. j), do CIVA; DL n.º 21/2007, de 29/01; Ofício-Circulado n.º 30 101/2007; Portaria n.º 19/2004, de 10/01.

6.2. Condições Cumulativas para Aplicação

A inversão do sujeito passivo aplica-se quando estejam reunidas, **cumulativamente**, as seguintes condições:

- Estamos na presença de uma **aquisição de serviços de construção civil**, consideram-se como tal todos os serviços que tenham por objeto a realização de uma obra, incluindo o conjunto de atos necessários à sua concretização, seja de natureza pública ou privada;
- O **adquirente** é um sujeito passivo de IVA com sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional, e **pratica operações que conferem o direito à dedução** total ou parcial do imposto (regime normal ou sujeito passivo misto).

6.3. Quando se Aplica e Quando Não se Aplica

Aplica-se a inversão do sujeito passivo quando:

- O prestador fatura serviços de construção ou outros necessários à realização de uma obra, bem como materiais, o valor global da fatura é abrangido pela inversão, mesmo com faturação conjunta ou separada;
- Existe **entrega de bens com montagem ou instalação na obra**, no âmbito dos trabalhos contemplados pela Portaria n.º 19/2004, desde que os bens fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência;
- Operações em regime de **empreitada ou subempreitada**, entre sujeitos passivos com direito à dedução.

NÃO se aplica a inversão do sujeito passivo quando:

- O adquirente é um **particular** (não sujeito passivo de IVA), o prestador liquida o IVA normalmente;
- O adquirente é um sujeito passivo **isento ao abrigo do artigo 9.º** ou do **artigo 53.º** do CIVA;
- Estamos perante a **mera transmissão de bens** sem montagem ou instalação (ex.: compra de materiais numa loja);

- Os bens fornecidos têm, inequivocamente, a qualidade de **bens móveis** (ex.: eletrodomésticos, mobiliário solto);
- Serviços faturados **ao prestador** dos serviços de construção (ex.: aluguer de andaimes ao empreiteiro).

5.4. Obrigações de Faturação

Quando se aplica a inversão, o **prestador** deve:

- Emitir fatura **sem liquidação de IVA**;
- Incluir a menção «**IVA, Autoliquidação**», nos termos do n.º 13 do artigo 36.º do CIVA;
- Utilizar o código de motivo **M31**, «IVA, autoliquidação, Serviços de construção civil» (no SAF-T).

O **adquirente** deve:

- **Autoliquidar o IVA** na fatura recebida ou em documento interno;
- Incluir o IVA autoliquidado na **declaração periódica**, campos 1/3/5 (base), 2/4/6 (imposto), campo 102 do quadro 06-A, e campos 20-24 (dedução);
- **Deduzir o IVA autoliquidado**, se conferir direito à dedução (total ou parcial via pro rata, art. 23.º CIVA).

Na prática, qual o efeito financeiro?

Quando o adquirente tem direito integral à dedução do IVA, o efeito é **neutro**: liquida e deduz o mesmo montante na mesma declaração periódica. A principal vantagem é a **eliminação do impacto no cash flow**, já que o adquirente não precisa de desembolsar o IVA ao prestador. No caso de sujeitos passivos mistos (pro rata), apenas é dedutível a proporção correspondente.

4.5. Exemplos Práticos

Exemplo A, Empreitada entre duas empresas

A empresa XYZ Construções é contratada pela ABC Imobiliária (regime normal) para construir um edifício. A XYZ emite fatura de 200.000 € sem IVA, com «IVA, Autoliquidação». A ABC autoliquida 46.000 € (200.000 € × 23%) e deduz o mesmo valor, efeito financeiro neutro.

Exemplo B, Subempreitada

A XYZ subcontrata a DEF Canalizações por 15.000 €. A DEF emite fatura sem IVA. A XYZ autoliquida 3.450 € e deduz o mesmo. Se a DEF subcontratar um fornecedor de tubagens (mera venda sem instalação), esse fornecedor liquida IVA normalmente.

Exemplo C, Obra para particular

O Sr. João (particular) contrata a XYZ para remodelar a habitação. A XYZ emite fatura com IVA liquidado (6% se verba 2.27, ou 23%). Não há inversão, porque o adquirente não é sujeito passivo.

Exemplo D, Fornecimento de eletrodomésticos com instalação

Numa cozinha completa, os móveis embutidos (ligados ao imóvel) estão abrangidos pela inversão. Os eletrodomésticos (bens móveis) devem ser faturados com IVA, é necessário discriminar na fatura.

Exemplo E, Entidade isenta (art.º 9.º do CIVA)

Uma IPSS (isenta pelo art. 9.º) contrata uma empreitada. Não se aplica a inversão. O empreiteiro liquida o IVA. A IPSS suporta-o como custo.

4.6. Quadro Síntese, Inversão do Sujeito Passivo

Situação	Inversão?	Quem liquida o IVA?
Empreitada entre empresas (ambas com dedução)	SIM	Adquirente (autoliquidação)
Subempreitada entre empresas (ambas com dedução)	SIM	Adquirente (autoliquidação)
Fornec. bens com montagem permanente no imóvel	SIM	Adquirente (autoliquidação)
Obra para particular (não sujeito passivo)	NÃO	Prestador (liquidação normal)
Obra para entidade isenta (art.º 9.º/53.º CIVA)	NÃO	Prestador (liquidação normal)
Venda de materiais sem montagem/instalação	NÃO	Transmitente (liquidação normal)
Aluguer de equipamentos (andaimes, gruas)	NÃO	Prestador (liquidação normal)
Fornec. eletrodomésticos (bens móveis)	NÃO	Transmitente (liquidação normal)

ATENÇÃO: A aplicação incorreta (ou a não aplicação) da inversão do sujeito passivo pode resultar em correções fiscais, coimas e juros compensatórios. Em caso de dúvida, consulte o seu Contabilista Certificado ou solicite informação vinculativa à AT.

5. Taxa Reduzida de 6%, Verbas da Lista I do CIVA

A alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA determina que se aplica a taxa reduzida (6% no Continente, 5% na Madeira, 4% nos Açores) às prestações de serviços **expressamente previstas na Lista I** anexa ao Código.

6.1. Verba 2.23, Empreitadas de Reabilitação Urbana

Na redação conferida pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, a verba 2.23 abrange as **empreitadas de reabilitação de edifícios** e as empreitadas de **construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública**, localizados em ARU delimitadas nos termos legais.

Requisitos cumulativos:

- O imóvel deve estar numa **ARU** com **ORU** previamente aprovada;
- Posse de **documento emitido pelo município** comprovativo;
- A intervenção deve revestir natureza de **empreitada** (art. 1207.º do Código Civil).

Exemplo Prático 1, Reabilitação em ARU

A ABC Construções contrata empreitada de reabilitação em ARU com ORU aprovada e documento comprovativo da Câmara. Taxa de 6%. Se estivesse em ARU sem ORU aprovada, taxa de 23%.

Acórdão de Uniformização do STA

A mera localização numa ARU não é suficiente, é obrigatória a existência de ORU aprovada. A AT tem vindo a efetuar correções fiscais com base neste entendimento.

6.2. Verba 2.27, Empreitadas em Imóveis de Habitação

Aplica-se a taxa reduzida a **empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação** de imóveis **afetos à habitação**.

- O imóvel deve estar **afeto à habitação**;
- Materiais beneficiam da taxa reduzida **apenas se ≤ 20% do valor total**;
- Acima de 20%, devem ser **discriminados na fatura** a 23%;
- **Excluem-se:** limpeza, espaços verdes, piscinas, saunas, campos desportivos.

Exemplo Prático 2, Renovação de apartamento

Orçamento de 25.000 € + IVA, dos quais 3.500 € de materiais (14%). Como < 20%, toda a empreitada a 6%. Se os materiais fossem 6.000 € (24%), materiais a 23%, mão de obra a 6%.

Exemplo Prático 3, Obra em imóvel não habitacional

Obras num escritório comercial: taxa de 23%. A verba 2.27 não se aplica a imóveis de serviços.

6.3. Verba 2.18, Habitação Económica e Arrendamento Acessível

Abrange empreitadas de **construção ou reabilitação** de habitações económicas, custos controlados ou arrendamento acessível, certificadas pelo **IHRU**, com pelo menos 700/1000 das frações afetas a estes fins.

Fundamentação legal: Verba 2.18 da Lista I, com redação da Lei n.º 56/2023.

5.4. Outras Verbas Relevantes

- **Verba 2.19**, Empreitadas por autarquias, empresas municipais, associações de municípios, corporações de bombeiros;
- **Verba 2.24**, Empreitadas pelo IHRU ou ao abrigo de regimes especiais de reabilitação;
- **Verba 2.25**, Construção para habitação própria permanente (custos controlados);
- **Verba 2.26**, Construção para o FNRE.

6. A Lei n.º 9-A/2026, de 6 de Março, O Novo Regime

A Lei n.º 9-A/2026 constitui uma **lei de autorização legislativa** que permite ao Governo alargar a taxa de 6% à construção nova para habitação. A autorização tem **180 dias** para publicação do decreto-lei.

6.1. O Que Prevê a Autorização Legislativa

- **Taxa de 6%** para empreitadas de construção/reabilitação destinadas à **venda para habitação própria permanente**, preço até **660.982 €**;
- Construção para **arrendamento habitacional**, rendas até **2.300 €**, contrato mínimo de 36 meses;
- Empreitadas ao abrigo dos **Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)**, com o IHRU, até 25 anos;
- **Autoconstrução**: restituição da diferença entre 23% e 6%, no prazo de 12 meses após licença de utilização (AT tem 150 dias);
- Medida **temporária**: operações entre **25/09/2025 e 31/12/2029**;
- Responsabilidade recai sobre o **adquirente**.

6.2. O Que Não Está Abrangido

- Imóveis para comércio, indústria, serviços;
- Preço de venda superior a 660.982 €;
- Rendas superiores a 2.300 €;
- Compra de materiais avulsos por particulares;
- Serviços de arquitetura e engenharia (apenas restituição de 50% nos CIA);
- Limpeza, espaços verdes, piscinas e similares;
- Materiais > 20% do valor total da empreitada.

6.3. Penalizações por Incumprimento

Se os imóveis não forem vendidos/arrendados em **24 meses**, ou mudarem de finalidade, há obrigação de **regularizar a diferença de IVA** (17 p.p.). A AT pode corrigir no prazo de **4 anos**.

IMPORTANTE: Até à publicação do decreto-lei regulamentador, qualquer aplicação antecipada da taxa de 6% às novas situações da Lei n.º 9-A/2026 constitui infração fiscal, suscetível de liquidações adicionais, juros compensatórios e coimas.

Exemplo Prático 4, Impacto financeiro

Empreitada de 500.000 €. Com 23%: IVA = 115.000 €. Com 6%: IVA = 30.000 €, poupança de 85.000 €. Se o imóvel for vendido acima de 660.982 € ou não se destinar a habitação permanente, deverá devolver 85.000 € + juros.

7. Quadro Resumo, Taxas de IVA na Construção Civil

Situação	Taxa IVA	Fundamento Legal
Construção nova (regra geral)	23%	Art. 18.º, n.º 1, al. c), CIVA
Venda de materiais de construção	23%	Art. 18.º, n.º 1, al. c), CIVA
Reabilitação urbana em ARU com ORU	6%	Verba 2.23, Lista I, CIVA
Obras em imóveis de habitação (beneficiação, renovação, etc.)	6%*	Verba 2.27, Lista I, CIVA
Habitação económica / custos controlados (IHRU)	6%	Verba 2.18, Lista I, CIVA
Empreitadas por autarquias / bombeiros	6%	Verba 2.19, Lista I, CIVA
Construção nova p/ habitação permanente (Lei 9-A/2026)	6%**	Lei n.º 9-A/2026 + DL (pendente)
Autoconstrução p/ habitação própria permanente	23%***	Lei n.º 9-A/2026 (restituição)
Serviços de arquitetura / engenharia	23%	Art. 18.º, n.º 1, al. c), CIVA
Piscinas, saunas, campos desportivos	23%	Art. 18.º, n.º 1, al. c), CIVA

* Materiais até 20% do total beneficiam da taxa reduzida; acima, tributados a 23%.

** Aguarda publicação do decreto-lei regulamentador. Até esse momento, aplica-se 23%.

*** Paga-se 23%; diferença para 6% restituída após licença de utilização (12 meses para pedido; AT tem 150 dias).

8. Recomendações Práticas

- **Verifique sempre o enquadramento legal** antes de aplicar a taxa reduzida. Em caso de dúvida, solicite informação vinculativa à AT ou consulte o seu Contabilista Certificado;

- **Exija documentação comprovativa**, no caso da verba 2.23, certifique-se da existência de ARU com ORU aprovada;
- **Discrimine na fatura** o motivo da taxa reduzida (ex.: «IVA 6%, verba 2.27, Lista I do CIVA»);
- **Separe materiais e mão de obra** quando os materiais excedam 20% do valor total;
- Confirme que o imóvel está efetivamente **afeto à habitação** (verba 2.27);
- **Inclua cláusulas de ajustamento fiscal** nos contratos, prevendo o novo regime;
- **Não aplique antecipadamente** a taxa de 6% às situações da Lei n.º 9-A/2026;
- **Monitorize o Diário da República** para a publicação do decreto-lei (180 dias a contar de 6/03/2026).

9. Conclusão

O enquadramento fiscal do IVA na construção civil exige rigor e atenção ao detalhe. A aplicação indevida de uma taxa reduzida pode resultar em liquidações adicionais, juros compensatórios e coimas significativas. Por outro lado, o desconhecimento das verbas da Lista I pode levar a que não se beneficie de reduções legítimas.

A Lei n.º 9-A/2026 traz perspetivas animadoras para o setor, mas é fundamental manter a prudência: até à publicação do decreto-lei regulamentador, **o regime em vigor mantém-se inalterado**. A EiP Consulting acompanha de perto todas as evoluções legislativas e está disponível para esclarecer qualquer dúvida sobre a aplicação das taxas de IVA na sua atividade de construção civil.



Fábio Patrício

Contabilista Certificado n.º 89919
CEO da EiP Consulting
Licenciado em Auditoria e Fiscalidade
Mestrado em Contabilidade e Finanças

CONTACTOS

Mação: Zona Industrial das Lamas, Centro de Negócios de Mação, Escritório 3 | 6120-739 Mação

Abrantes: Urbanização dos Plátanos, Rua Vasco da Gama Lote 3-A 1B | 2200-062 Abrantes

Email: geral@eipconsulting.pt

Mação: +351 241 010 612 (rede fixa) | +351 966 107 732 (rede móvel)

Abrantes: +351 241 096 535 (rede fixa) | +351 910 180 478 (rede móvel)

Aviso Legal: A informação contida nesta newsletter é de carácter genérico e informativo, não dispensando a consulta da legislação aplicável nem substituindo o aconselhamento profissional específico. A EIP Consulting não se responsabiliza por decisões tomadas com base exclusiva neste conteúdo. Dados atualizados a 2 de abril de 2026.

EIP Consulting | Newsletter n.º 4 | 2 de abril de 2026 | www.eipconsulting.pt | geral@eipconsulting.pt