

ID: 120416207

03-12-2025

IMPOSTOS

Autoconstrução paga IVA a 23%. Fisco aceita para os 6% a 150 dias

Quem construa a sua própria casa também vai ter direito a 6% de IVA, mas terá de pagar as faturas todas com imposto à taxa normal, pedindo ao Fisco a restituição da diferença depois de concluído o imóvel.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

PAULO RIBEIRO PINTO

paulopinto@negocios.pt

Os contribuintes que avancem com a contratação de uma empreitada para construção da sua habitação própria e permanente poderão, até 31 de dezembro de 2032, beneficiar de IVA a 6%, mas terão de liquidar as faturas com a taxa normal, de 23%, e pedir depois o reembolso ao Fisco, que, finda a construção, devolverá a diferença num prazo de 150 dias. Em causa está o Regime de restituição parcial do montante equivalente ao IVA, previsto no pacote fiscal para a habitação entregue pelo Governo no Parlamento e foi a forma encontrada para permitir que também a construção própria possa beneficiar de uma redução neste imposto.

O IVA à taxa reduzida, recorde-se, vai aplicar-se à construção ou reabilitação de imóveis destinados à habitação, seja arrendamento - com rendas máximas até 2.300 euros - seja à venda - aqui com um tecto de 648 mil euros. Num caso e no outro trata-se de valores moderados, o novo conceito que o Governo quer introduzir e que também se aplicará à autoconstrução.

Aqui, o valor será calculado com base no valor de aquisição do terreno - ou, se este for superior, o valor patrimonial inscrito na matriz-somado aos custos de construção do imóvel. Estes últimos incluirão os equipamentos e acessórios, como eletrodomésticos encastrados ou ar condicionado, por exemplo. A lógica é que fiquem "materialmente ligados ao imóvel" e contribuam para a sua valorização.

Munido das faturas que tenham pagado, o proprietário deverá, depois, pedir a restituição da diferença no IVA, num prazo de 12 meses a contar da comunicação de utilização do imóvel à autarquia, juntando todos os comprovativos necessários. A AT procederá ao reembolso num prazo de 150 dias e fica depois com um prazo de 4 anos para corrigir montantes restituídos, caso seja detetado algum incumprimento.

“

Há uma transferência de responsabilidade pela correta aplicação da taxa, que fica nas mãos do promotor e não do empreiteiro.

AFONSO ARNALDO
Fiscalista da Deloitte

"A forma como este regime foi desenhado, vai ao encontro das políticas pretendidas e salvaguarda a receita fiscal", além de que "não dá um cheque em branco à partida", salienta o fiscalista Daniel S. de Bobos-Radu.

Promotores mais responsabilizados

Em termos gerais, a proposta agora apresentada pelo Governo aposta numa responsabilização dos promotores de construção para habitação, com uma generalização do chamado mecanismo do "reverse charge". Na prática, até agora, apenas as empresas que cobravam IVA nos seus bens e serviços (ou as parcialmente isentas) são responsáveis pela autoliquidação do IVA nas faturas de serviços de construção. Se esta proposta avançar, todos os sujeitos passivos de IVA passam a ter essa res-

“

A forma como este regime foi desenhado, vai ao encontro das políticas pretendidas e salvaguarda a receita fiscal.

DANIEL S. DE BOBOS-RADU
Fiscalista



A construção para habitação vai beneficiar de IVA à taxa reduzida.

ponsabilidade, mesmo que só pratiquem operações isentas que não conferem o direito à dedução.

Trata-se de "um impacto grande e uma solução inteligente", sustenta Afonso Arnaldo, fiscalista da Deloitte. Na prática, explica, "há uma transferência de responsabilidade pela correta aplicação da taxa, que fica nas mãos do promotor e não do empreiteiro". Por outras palavras, se for aplicada a taxa de 6% a uma construção que depois não cumpra os requisitos, o Fisco vai exigir ao promotor diferença para os 23%.

E, na prática, será ao promotor que competirá a garantia de que a casa será mesmo vendida ou arrendada dentro do valor estabelecido, por exemplo. E que se cumprem regras, também previstas na proposta de lei do Governo, como a exigência de que os imóveis sejam mesmo arrendados ou vendidos num prazo de 24 meses a contar da comunicação de utilização à autarquia.

A taxa reduzida aplicada nestes moldes à construção e reabilitação tem levantado dúvidas sobre pos-

síveis violações da diretiva do IVA, mas os fiscalistas ouvidos pelo Negócios admitem que tal possa estar afastado. "Creio que não viola, na medida em que o Governo argumenta que entende que esta é uma política social. A diretiva fala em entrega e construção de habitações ao abrigo de políticas sociais, tal como definido pelos Estados-membros, pelo que cabe a cada um decidir e o Governo está a defender esta opção com base numa urgência social", refere Afonso Arnaldo.

Efetivamente, acrescenta Daniel S. de Bobos-Radu, "a diretiva do IVA confere alguma discricionariedade aos Estados-membros e remete para critérios sociais, aos quais o Governo agora recorre". Além disso, acrescenta o fiscalista, houve o cuidado de deixar claro que os valores agora fixados, de venda e renda "não são estanques, que podem ser revistos e atualizados, o que afasta leituras de potenciais distorções de concorrência".

E ainda com preocupações com a lei comunitária, o Governo "teve o cuidado de usar a expressão 'montante equivalente ao IVA',

ID: 120416207

03-12-2025



porque não está em causa um reembolso, o que neste caso não seria possível, à luz da diretiva”, acrescenta Afonso Arnaldo.

Mais-valias podem ficar isentas

O pacote fiscal do Governo para a habitação inclui um vasto conjunto de medidas, na maioria já anunciadas, que vão do IVA ao IRS, IRC ou impostos sobre o património. No caso do IRS, os rendimentos prediais, desde que respeitado o tecto do valor moderado, podem

beneficiar de uma taxa de apenas 10% e há ainda uma exclusão de tributação para mais-valias de imóveis alienados desde que o valor de realização seja investido na compra de outro imóvel também para habitação destinado ao arrendamento.

“É uma medida muito positiva e penso até que se devia ir mais longe porque é uma forma de os imóveis circularem e há milhares de imóveis parados porque os proprietários temem o peso das mais-valias”, sublinha Paula Franco, basto-

nária da Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC). “Em termos gerais sou muito favorável a todas estas medidas, porque se não é pela via fiscal que se vai resolver o problema da habitação, todas elas são, ainda assim, muito bem-vindas”, acrescenta. Paula Franco lembra, ainda, que falta conhecer a versão final, uma vez que a proposta do Governo vai ainda ter de passar pelo Parlamento, leia-se, pelo crivo da oposição. ■

TOME NOTA

IVA mais baixo, IMT para estrangeiros, redução do IRS. O que traz o novo pacote

O Governo aposta nos benefícios fiscais e redução de impostos para acelerar a oferta de habitação e fazer baixar os preços das casas e dos valores das rendas. Proposta de lei já está no Parlamento.

IVA REDUZIDO NA CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO

Poderão beneficiar da taxa reduzida de 6% as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se destinem à venda para habitação própria permanente ou para arrendamento habitacional desde que as rendas não ultrapassem 2.300 euros e o valor da venda seja, no máximo, de 648 mil euros – os chamados “valores moderados” que poderão depois ser atualizados anualmente por decisão do Governo. Os imóveis terão de ser vendidos ou arrendados num prazo máximo de 24 meses a contar da data da comunicação de utilização dos mesmos à autarquia.

ESTRANGEIROS PAGAM TAXA ÚNICA DE 7,5%

A aquisição de habitação por cidadãos não residentes ficará sujeita a uma taxa única de 7,5%, mas com algumas exceções, nomeadamente se o imóvel for para arrendamento habitacional e seja arrendado em, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a aquisição.

MENOS IRS E IRC

Há uma redução do IRS e IRC a pagar sobre os rendimentos de contratos de arrendamento obtidos até ao final de 2029. No primeiro caso, a taxa autónoma aplicada às rendas reduz-se para os 10% para contratos cuja renda não ultrapasse os 2.300 euros e que sejam celebrados por um período de pelo menos três anos. Tratando-se de empresas, os rendimentos prediais serão considerados em apenas 50%. Têm de estar sempre em causa rendas a valores moderados.

DEDUÇÃO EM IRS SOBE

A proposta, que ainda terá de passar pelo crivo do Parlamento, aumenta o valor limite da dedução em sede de IRS pelos contratos de arrendamento até 900 euros no próximo ano e 1.000 euros em 2027.

AValiação EM QUATRO ANOS

Este novo regime será alvo de uma avaliação geral em 2029.