

Decreto-Lei nº 97/2026, de 20 de março

No uso da autorização concedida pela Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março, aprova medidas de desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação.

Breve Análise Crítica

ORDEM DOS ARQUITECTOS

Preâmbulo

A Ordem dos Arquitectos apresenta aos seus membros a presente análise crítica ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, diploma recentemente publicado, que aprova um conjunto de medidas de desagravamento fiscal destinadas ao fomento da oferta de habitação, com especial incidência na construção, reabilitação, aquisição e arrendamento de imóveis habitacionais enquadrados no conceito de valor moderado.

Tratando-se de um diploma com impacto direto no setor da construção e da habitação, importa desde já sublinhar que a sua aplicação prática dependerá ainda da publicação de várias portarias regulamentares, que deverão ser aprovadas no prazo de um mês. Essas portarias serão determinantes para esclarecer aspetos essenciais do regime, nomeadamente quanto aos procedimentos, condições de acesso, mecanismos de comprovação e articulação entre os vários benefícios fiscais agora previstos.

Neste contexto, a Ordem dos Arquitectos entende ser fundamental disponibilizar aos seus membros uma leitura crítica e orientadora do diploma, destacando as matérias que mais diretamente interferem com a atividade profissional dos arquitetos e com a relação destes com os seus clientes, sejam eles particulares, promotores, investidores ou entidades envolvidas em operações de construção e reabilitação habitacional.

Esta análise pretende, assim, auxiliar os arquitetos na interpretação preliminar do novo regime e na identificação das suas principais implicações práticas, permitindo-lhes apoiar os seus clientes na avaliação das soluções mais adequadas a cada caso concreto. Ao mesmo tempo, procura contribuir para uma leitura prudente do diploma, uma vez que subsistem dúvidas relevantes que apenas poderão ser plenamente esclarecidas com a regulamentação complementar e com a aplicação administrativa do regime.

A Ordem dos Arquitectos continuará a acompanhar a evolução deste processo legislativo e regulamentar, defendendo que qualquer política pública de promoção da habitação deve reconhecer o papel indispensável da arquitetura e dos arquitetos na qualificação do território, na valorização do património edificado e na construção de respostas habitacionais com qualidade, segurança e responsabilidade social.

1. Enquadramento

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, aprovado e publicado no âmbito da autorização legislativa concedida pela Lei nº 9-A/2026, de 6 de março, introduz um conjunto de incentivos fiscais

que serão aplicáveis à construção, reabilitação, aquisição e arrendamento de imóveis habitacionais, desde que se enquadrem no limite de preço/renda que o Governo usa para definir habitação elegível na categoria de valor moderado - renda mensal até 2,5 vezes o salário mínimo de 2026 (máximo 2.300€), ou preço de venda dentro do 2.º escalão do Código do IMT (máximo 660.982€). O valor moderado diz respeito à *“totalidade do valor pago pelo prédio urbano, prédio misto ou fração autónoma no âmbito da transação ou do contrato de arrendamento, acrescido do valor correspondente aos bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização, ainda que, em qualquer caso, sejam objeto de negócios jurídicos distintos”*. (o que, desde logo, levanta a questão sobre o que se entende por *“serviços que contribuam para a sua valorização”*, emergindo a dúvida sobre o que realmente será considerado para o cálculo efetivo do valor de venda).

Em nosso entender, as medidas mais relevantes deste diploma para o setor da construção são as que alteram o regime de IVA aplicável a empreitadas de construção e reabilitação, bem como as que criam de regimes de contratação e investimento com implicações diretas nos projetos e na relação com clientes promotores.

No entanto, não podemos deixar de assinalar que estas medidas ficam muito aquém do que a Ordem dos Arquitectos sempre defendeu e continuará a defender, tendo sido desconsiderados todos os documentos enviados em sede governamental e parlamentar.

Assim, nesta primeira fase, e após uma leitura que ainda necessitará de posterior aprofundamento que partilharemos, organizamos este documento em três temas, que julgamos os mais relevantes, a saber, Taxa reduzida de IVA em empreitadas — Verba 2.42 da Lista I do Código do IVA; Restituição parcial de IVA em construção para habitação própria e Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA) e serviços de arquitetura.

2. Taxa reduzida de IVA em empreitadas — Verba 2.42 da Lista I do Código do IVA

A medida de maior impacto imediato é a criação da verba 2.42, que passa a sujeitar à taxa reduzida de IVA as empreitadas de construção ou reabilitação em dois cenários:

- **Verba 2.42.1** — Imóveis destinados a venda para habitação própria e permanente, ou exclusivamente a arrendamento habitacional, desde que o preço de venda ou a renda mensal não exceda os limites moderados fixados no diploma (renda não superior a 2,5 vezes o salário mínimo mensal de 2026; preço de venda dentro do 2.º escalão do IMT).

- **Verba 2.42.2** — Imóveis abrangidos pelos Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA), celebrados com o IHRU.

A verba 2.42 da Lista I do Código do IVA, aditada pelo presente decreto-lei, aplica a taxa reduzida às empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis habitacionais enquadráveis nos limites definidos. Contudo, o conceito de empreitada, tal como definido no Código Civil (artigo 1207.º), circunscreve-se à execução de uma obra mediante retribuição — ou seja, à prestação de serviços de construção propriamente dita -, não abrangendo os serviços intelectuais de projeto que a precedem. Assim, em regra, os **honorários de arquitetura** (incluindo projetos de arquitetura, especialidades, coordenação de projeto e demais serviços de natureza intelectual) constituem uma categoria autónoma de prestação de serviços, distinta da empreitada, e como tal não estão abrangidos pela taxa reduzida prevista na verba 2.42.

Ainda que o objetivo declarado do diploma seja incentivar a construção e reabilitação de habitação acessível, a taxa de IVA aplicável ao projeto de arquitetura mantém-se na taxa normal (23%), mesmo quando o projeto se destina a uma obra que, na fase de empreitada, beneficia da taxa reduzida. Existe, portanto, uma assimetria no tratamento fiscal das diferentes fases do processo construtivo: a execução beneficia do incentivo, mas a conceção — sem a qual a execução não é possível — fica excluída.

Esta situação não é nova, uma vez que a Lista I do Código do IVA já anteriormente excluía os serviços de projeto do âmbito das verbas que previam taxa reduzida para *“as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.”* (verba 2.27, por exemplo), tendo sido este um ponto de contestação recorrente por parte da Ordem dos Arquitectos

Condições e prazos:

A taxa reduzida do IVA aplica-se às empreitadas cumpram, entre outras, as seguintes condições:

- A iniciativa procedimental (apresentação do pedido de licenciamento, comunicação prévia ou informação de início de obra, nas situações de isenção de controlo prévio) deve ter ocorrido entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029.
- A exigibilidade do IVA ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026.

- No caso de venda para habitação própria, a transmissão deve ocorrer no prazo máximo de 24 meses após a emissão da documentação de início de utilização (alvará ou documento equivalente nos termos do RJUE) e no título aquisitivo seja feita menção expressa à aplicação da taxa prevista na verba 2.42.1 da Lista I anexa ao CIVA.
- No caso de arrendamento, o primeiro contrato deve entrar em vigor nos 24 meses seguintes à mesma data, e o imóvel deve estar arrendado por pelo menos 36 meses nos primeiros 5 anos.

3. Restituição parcial de IVA em construção para habitação própria

É criado o regime de restituição parcial do IVA suportado por pessoas singulares em empreitadas de construção para habitação própria e permanente (anexo II do diploma), o qual prevê a possibilidade de quem constrói a sua habitação própria e permanente pode obter a restituição da diferença entre o IVA pago à taxa normal e o que resultaria da aplicação da taxa reduzida, desde que o valor do imóvel não ultrapasse os limites moderados definidos. Mais uma vez estamos a falar de empreitadas, considerando-se incluídos nos custos de construção *“o valor correspondente a bens móveis, equipamentos ou partes acessórias que, pela sua natureza, fiquem ligados materialmente ao imóvel com carácter de permanência, bem como dos serviços que contribuam para a sua valorização”*, colocando-se, neste caso, a questão: o projeto de arquitetura pode estar incluído nos serviços que contribuem para a valorização do bem imóvel? Claro que, a Ordem dos Arquitectos entende que, para além do projeto de arquitetura ser uma obrigação, de forma a salvaguardar as questões de salubridade, energéticas, de acústica, etc, será também uma garantia da qualidade do edificado e de qualidade de vida, valorizando o património edificado.

4. Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA) e serviços de arquitetura

No âmbito dos CIA — contratos celebrados entre investidores e o IHRU com vigência até 25 anos — está prevista a restituição de 50% do IVA suportado em serviços de arquitetura e engenharia, projetos e estudos relativos à construção ou reabilitação dos imóveis abrangidos.

Esta é a única media com impacto direto e claro nos honorários de projeto: para promotores que celebrem um CIA, metade do IVA pago pelos serviços de arquitetura e engenharia será restituída pelo Estado, o que melhora a equação económica do investimento e pode facilitar a contratação de serviços de projeto de maior qualidade ou escala. O pedido de restituição é feito pelo investidor (não pelo arquiteto).

Esta restituição aplica-se apenas a investidores que celebrem um CIA com o IHRU, não sendo extensível a clientes particulares, promotores fora do regime CIA ou à generalidade dos projetos de habitação acessível abrangidos pela verba 2.42.1. Trata-se, além disso, de uma restituição parcial (50%) e a posteriori - o IVA é pago à taxa normal pelo investidor e apenas depois parcialmente reembolsado —, o que a distingue de uma isenção ou taxa reduzida com efeito imediato na fatura.

5. Produção de efeitos — Datas relevantes

- As alterações ao IVA produzem efeitos a partir do trimestre seguinte à entrada em vigor do decreto (publicado a 20 de maio de 2026, pelo que o regime entra em pleno a partir de 1 de julho de 2026), com possibilidade de aplicação retroativa a 1 de janeiro de 2026 mediante opção conjunta de prestador e adquirente.
- Os pedidos de restituição referentes aos três primeiros trimestres de 2026 podem ser submetidos a partir de 1 de outubro de 2026.
- A verba 2.42.1 tem vigência até 31 de dezembro de 2032.

6. Nota Final

As medidas introduzidas procuram criar um contexto favorável ao aumento da atividade no segmento habitacional acessível, tanto em construção nova como em reabilitação. No entanto, o impacto real na atividade profissional do arquiteto não é relevante, e sublinhamos que os honorários de projeto continuarão a ser faturados com IVA à taxa normal de 23%, independentemente do enquadramento fiscal da empreitada subsequente, apesar da Ordem dos Arquitectos considerar que o legislador deveria ter alterado essa circunstância.

Por outro lado, a posição apresentada pela Ordem dos Arquitectos, com base em parecer da Ordem dos Contabilistas Certificados, afirma que neste diploma se colocam em causa os princípios do IVA de neutralidade e não distorção da concorrência ao prever os valores de projeto em modelos contratuais de conceção construção com IVA reduzido, o que não acontece nas prestações de serviços de projeto.