

8 - Empreitadas em Zonas ARU: Retificação do IVA Liquidado a 23%

1. Empreitadas de reabilitação em Zonas ARU	1
2. Verificação das operações.....	2
3. IVA liquidado pelo prestador a adquirente isento	2
4. IVA autoliquidado pelo adquirente	3
5. Prazo para a regularização	4
6. Procedimentos administrativos ou judiciais	4
7. Conclusão	5

1. Empreitadas de reabilitação em Zonas ARU

A Lei n.º 48/2026, de 17 de agosto, procedeu à interpretação autêntica da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA (CIVA), na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

Para efeitos da aplicação dessa redação da verba 2.23, consideram-se empreitadas de reabilitação urbana todas as empreitadas realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas nos termos legais, independentemente da aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Esta interpretação produz efeitos desde a entrada em vigor da Lei n.º 64-A/2008, ocorrida em 1 de janeiro de 2009.

A Lei n.º 48/2026 poderá, assim, permitir a correção das situações em que foi liquidado ou autoliquidado IVA à taxa normal exclusivamente por se ter entendido que a aplicação da taxa reduzida dependia da existência de uma ORU aprovada. Trata-se de um erro de enquadramento jurídico, ou erro de direito, traduzido na aplicação de uma taxa de IVA superior à legalmente devida.

Importa, contudo, atender à redação da verba 2.23 aplicável à operação. A Lei n.º 48/2026 interpreta autenticamente a redação introduzida pela Lei n.º 64-A/2008, aplicável às iniciativas procedimentais submetidas até 6 de outubro de 2023 e, nos termos do artigo 50.º, n.º 9, da Lei n.º 56/2023, aos pedidos de licenciamento ou comunicações prévias apresentados posteriormente ao abrigo de informação prévia favorável ainda em vigor.

Os procedimentos de correção diferem consoante o IVA tenha sido liquidado pelo prestador a um adquirente que praticava exclusivamente operações isentas sem direito à dedução ou tenha sido autoliquidado pelo adquirente, por inversão do sujeito passivo, quando este dispunha de direito total ou parcial à dedução.

2. Verificação das operações

Antes de proceder à retificação, a empresa deverá analisar individualmente cada empreitada e reunir os elementos necessários para demonstrar:

- a localização do imóvel ou espaço público e a respetiva integração numa ARU legalmente delimitada;
- a existência de um contrato de empreitada e o âmbito dos trabalhos adjudicados;
- a data e os elementos do procedimento urbanístico relevante, nomeadamente o pedido de licenciamento, a comunicação prévia ou o pedido de informação prévia, para determinar a redação da verba 2.23 aplicável;
- as faturas emitidas, o IVA liquidado ou autoliquidado à taxa normal e o diferencial de imposto a regularizar;
- a identificação e o enquadramento do adquirente para efeitos de IVA à data em que o imposto se tornou exigível;
- a inexistência de outros fatores que impeçam a aplicação da taxa reduzida.

A integração do imóvel ou espaço público numa ARU legalmente delimitada deverá encontrar-se devidamente documentada, preferencialmente mediante certidão emitida pelo município competente ou, em alternativa, através de outro meio idóneo que permita comprovar inequivocamente essa localização.

Confirmado que a taxa normal foi aplicada exclusivamente por se ter considerado necessária a aprovação de uma ORU, a situação deverá ser tratada como um erro de direito.

3. IVA liquidado pelo prestador a adquirente isento

Quando o IVA tenha sido liquidado à taxa normal pelo prestador a um adquirente que, à data da exigibilidade, praticava exclusivamente operações isentas sem direito à dedução, a correção deverá ser efetuada pelo prestador.

Nos termos do procedimento previsto no Ofício-Circulado n.º 25120/2026, o prestador deverá emitir uma nota de crédito apenas pelo valor correspondente à diferença entre o IVA liquidado à taxa normal e o imposto devido à taxa reduzida. A nota de crédito deverá identificar a fatura a que respeita e mencionar os elementos objeto de alteração, designadamente a taxa aplicável e o correspondente montante de IVA, nos termos do artigo 36.º, n.º 6, do CIVA.

A emissão da nota de crédito deverá ser acompanhada da devolução ao adquirente do montante correspondente à diferença entre as taxas normal e reduzida. Para regularizar o imposto a seu favor, o prestador deverá ainda possuir prova de que o adquirente tomou conhecimento da retificação ou de que foi reembolsado do respetivo montante, nos termos do artigo 78.º, n.º 5, do CIVA.

O prestador deverá refletir a regularização na declaração periódica relativa ao período em que emitir a nota de crédito, inscrevendo o IVA regularizado no campo 40 do quadro 06. No quadro 03 do anexo relativo às regularizações do campo 40, na linha destinada a «Regularizações decorrentes de um erro de direito», deverá indicar a base tributável da operação e o IVA regularizado a seu favor.

Note-se que, o Ofício-Circulado n.º 25120/2026 é anterior à Lei n.º 48/2026 e, por isso, não contém instruções especificamente dirigidas a esta lei interpretativa. Constitui, porém, uma referência administrativa quanto ao procedimento geral de retificação de faturas e regularização do IVA decorrente de erros de direito.

4. IVA autoliquidado pelo adquirente

Quando o adquirente seja um sujeito passivo com direito total ou parcial à dedução e tenha autoliquidado IVA à taxa normal, por aplicação do regime de inversão do sujeito passivo, a correção é efetuada pelo próprio adquirente, sem emissão de nota de crédito pelo prestador.

Também neste caso está em causa um erro de direito. O adquirente deverá inscrever o IVA regularizado a seu favor no campo 40 do quadro 06 da declaração periódica e, no quadro 03 do respetivo anexo, na linha destinada a «Regularizações decorrentes de um erro de direito», indicar a base tributável da operação e o montante de IVA regularizado.

A regularização não é efetuada mediante a substituição das declarações periódicas em que o IVA foi autoliquidado, podendo ser realizada de uma só vez ou ao longo do prazo de quatro anos aplicável à regularização a favor do sujeito passivo.

Não é necessário informar o prestador, uma vez que o imposto foi autoliquidado pelo adquirente, nem obter documentação adicional à que já suportava a autoliquidação, sem prejuízo da necessidade de conservar prova bastante de que o imóvel se encontrava localizado em ARU.

A regularização poderá originar um crédito de IVA, a utilizar em períodos seguintes ou a recuperar mediante pedido de reembolso, nos termos gerais. Neste último caso, poderá haver lugar a inspeção tributária e, quando aplicável, à prestação de garantia.

5. Prazo para a regularização

As regularizações a favor do sujeito passivo decorrentes de erros de direito encontram-se sujeitas ao prazo de quatro anos previsto no artigo 98.º, n.º 2, do CIVA.

A aplicação deste prazo à Lei n.º 48/2026 exige, contudo, especial cautela. A produção de efeitos desde 1 de janeiro de 2009 não significa, por si só, que possam ser atualmente retificadas todas as operações realizadas desde essa data.

De acordo com o entendimento divulgado pela OCC, relativamente às situações não abrangidas por processos administrativos ou judiciais em curso, a regularização poderá abranger o IVA cuja exigibilidade tenha ocorrido a partir de 1 de janeiro de 2022 e ser efetuada no prazo de quatro anos contado da entrada em vigor da Lei n.º 48/2026. A própria OCC ressalva, contudo, que este entendimento resulta da articulação entre a lei interpretativa e as normas relativas aos prazos tributários, podendo vir a ser objeto de interpretação diferente pela Administração Tributária ou pelos tribunais.

Consequentemente, a possibilidade de regularização deverá ser analisada caso a caso, atendendo à data da exigibilidade do imposto, ao prazo previsto no artigo 98.º, n.º 2, do CIVA e à eventual existência de procedimentos administrativos ou judiciais.

6. Procedimentos administrativos ou judiciais

Quando esteja em curso uma ação inspetiva, reclamação, recurso, impugnação ou processo judicial ou arbitral, a OCC recomenda que o sujeito passivo invoque a publicação e a aplicabilidade da Lei n.º 48/2026 junto da inspeção tributária, do órgão administrativo decisor ou do tribunal competente.

Relativamente às liquidações adicionais já pagas que não tenham sido objeto de reclamação ou impugnação, a OCC entende que a entrada em vigor da Lei n.º 48/2026 pode constituir um facto superveniente relevante para a abertura de um novo prazo de reação. Esta posição não resulta expressamente da lei e poderá não ser acolhida pela Administração Tributária ou pelos tribunais, sobretudo no que respeita à impugnação judicial. Por essa razão, cada situação deverá ser analisada individualmente, com a maior brevidade e mediante aconselhamento jurídico especializado.

7. Conclusão

A Lei n.º 48/2026 permite qualificar como erro de direito a aplicação da taxa normal de IVA fundada exclusivamente na inexistência de uma ORU aprovada, relativamente às operações abrangidas pela redação interpretada da verba 2.23.

Quando o IVA tenha sido liquidado pelo prestador a um adquirente isento, a correção deverá ser efetuada pelo prestador, mediante a emissão de nota de crédito pela diferença entre as taxas normal e reduzida, com devolução do respetivo montante ao adquirente e observância dos requisitos probatórios e declarativos aplicáveis.

Quando o IVA tenha sido autoliquidado à taxa normal pelo adquirente, por inversão do sujeito passivo, a regularização deverá ser efetuada pelo próprio adquirente, sem emissão de nota de crédito e sem substituição das declarações periódicas em que ocorreu a autoliquidação.

A retificação não é automática. Depende da confirmação de que a operação está abrangida pela redação interpretada da verba 2.23, da localização do imóvel ou espaço público em ARU legalmente delimitada, do enquadramento do adquirente à data da exigibilidade e do cumprimento dos prazos e procedimentos aplicáveis.

A produção de efeitos da Lei n.º 48/2026 desde 1 de janeiro de 2009 não deve, portanto, ser interpretada como permitindo, sem outras condições, a recuperação generalizada de todo o IVA liquidado ou autoliquidado à taxa normal desde essa data.

Para mais informações, recomenda-se a consulta dos seguintes diplomas e orientações administrativas:

- [Lei n.º 48/2026, de 17 de agosto](#)
- [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#)
- [Ofício-circulado n.º 25120/2026, de 28 de julho](#)

Serviços de Economia, Estatística e Fiscalidade

2026/09/11