

_01

Informamos que a Autoridade Tributária publicou o Ofício-Circulado n.º 25117/2026, de 24 de junho, introduzindo uma nova interpretação das regras de aplicação da inversão do sujeito passivo (**autoliquidação do IVA**) **em todos os serviços de construção civil**, habitacional e não habitacional.

A principal alteração consiste no facto de o regime de autoliquidação **deixar de ser aplicável sempre que o prestador dos serviços não seja titular de um alvará ou certificado de empreiteiro válido**, emitido pelo IMPIC – Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção.

Assim, sempre que o prestador não disponha de alvará ou certificado válido, **a fatura deverá ser emitida com liquidação de IVA**, deixando de poder ser aplicada a regra da autoliquidação.

Importa salientar que estas orientações produzem efeitos já **a partir de 1 de julho de 2026**, aplicando-se a todas as faturas emitidas nesta data ou posteriormente, independentemente da data em que os serviços foram executados. Ou seja, mesmo que os trabalhos tenham sido realizados durante o mês de junho, se a fatura for emitida a partir de 1 de julho de 2026, deverá cumprir estas novas regras.

Recomendamos que, **na qualidade de adquirentes**, sempre que recebam faturas relativas a serviços de construção, sejam emitidas com IVA ou com a Autoliquidação, poderão verificar se as mesmas identificam o número do alvará ou do certificado de empreiteiro do prestador do serviço. Poderão, igualmente, confirmar a respetiva validade no portal do IMPIC, através da consulta do NIF da empresa fornecedora do serviço no seguinte endereço:

<https://www.impic.pt/impic/pt-pt/consultar/>

Caso se verifique que a fatura não cumpre estas novas regras, deverão solicitar de imediato ao respetivo fornecedor a sua retificação.

Ofício-Circulado n.º 25117/2026, de 24 de junho (AT)
IVA - Serviços de construção civil - Inversão do sujeito passivo

Novas regras de IVA nos serviços de construção civil

_01

We would like to inform you that the Portuguese Tax and Customs Authority has issued Circular Letter No. 25117/2026, dated 24 June, introducing a new interpretation of the rules governing the application of the reverse charge mechanism (**VAT self-assessment**) to all construction services, whether residential or non-residential.

New VAT rules for construction services

The main change is that the reverse charge mechanism will **no longer apply where the service provider does not hold a valid contractor's licence or contractor's certificate** issued by IMPIC – the Portuguese Institute for Public Markets, Real Estate and Construction.

Accordingly, whenever the service provider does not hold a valid licence or certificate, **the invoice must be issued with VAT charged**, and the reverse charge mechanism may no longer be applied.

It should be noted that these guidelines take effect **from 1 July 2026** and apply to all invoices issued on or after that date, regardless of when the services were performed. In other words, even if the work was carried out during June, if the invoice is issued on or after 1 July 2026, it must comply with these new rules.

We recommend that, **as purchasers**, whenever you receive invoices relating to construction services—whether issued with VAT or under the reverse charge mechanism—you check whether they include the contractor's licence or certificate number. You may also verify the validity of such licence or certificate on the IMPIC portal, by searching the supplier's VAT number at the following address:

<https://www.impic.pt/impic/pt-pt/consultar/>

If it is found that the invoice does not comply with these new rules, you should immediately request that the supplier issue a corrected invoice.

Circular Letter No. 25117/2026, of 24 June (Portuguese Tax and Customs Authority)
VAT – Construction services – Reverse charge mechanism