

Exmos Senhores

Presidentes das

Comissão de Orçamento, Finanças e

Administração Pública

Comissão de Economia, Obras Públicas e

Habitação

Data: 30 de abril de 2024

N. Refª : PARC- 000057-2024

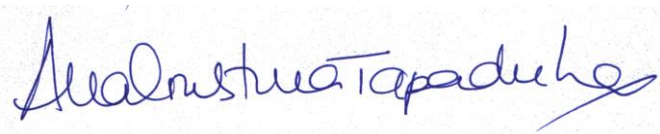
**Assunto:** Projeto de Lei 36/XVI/1 - Reduz o custo da construção de habitações através da diminuição Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) relativo à construção, beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis

1

Tendo tido conhecimento da iniciativa acima mencionada, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral



(Ana Cristina Tapadinhas)

## I. ENQUADRAMENTO

A DECO tem vindo a acompanhar e a trabalhar a temática da Habitação, nomeadamente através da participação em iniciativas legislativas sobre a matéria, atenta a natureza fundamental do Direito à habitação atribuído aos cidadãos em geral e aos consumidores em particular.

A este respeito e pese embora as distintas matérias a que se dedicou, importa destacar o acompanhamento por parte da DECO na criação da Nova Geração de Políticas de Habitação, implementada desde 2018, na Lei de Bases da Habitação e mais recentemente ao Pacote Mais Habitação e às medidas que dentro dele vieram a integrar as temáticas relacionadas com o arrendamento, o crédito habitação e os respetivos programas de apoio, tendo em 2022 vindo a integrar o Conselho Nacional de Habitação, como membro permanente do mesmo.

2

---

Tal como é público, a DECO tem vindo a receber cada vez mais pedidos de apoio e de esclarecimento por parte de arrendatários, confrontados com dificuldades em manter as suas habitações, em virtude não só da quebra de rendimentos, mas simultaneamente pelo aumento significativo do custo de vida. A este respeito, esta sentimento é transversal a todos os modelos de aquisição de direitos sobre imóveis seja por via da aquisição ou de arrendamento de um imóvel.

Face à conjuntura atual os consumidores portugueses correm sério risco de ficarem cada vez mais afastados de conseguirem ter acesso a sua própria habitação. Com esta cenário de fundo, o grupo parlamentar da Iniciativa Liberal veio propor alterações ao Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado (CIVA) de forma a baixar os custos diretos da construção e a incentivar um aumento da construção e da concorrência entre construtores.

De acordo com as estatísticas do INE no 4º trimestre de 2023, estima-se que tenham sido concluídos 4,0 mil edifícios em Portugal, incluindo construções novas, ampliações, alterações e reconstruções. Este número representa um aumento de 2,1% em relação ao 4º trimestre de 2022 (-1,2 % no 3º trimestre de 2023) e um aumento de 9,1% se comparado com o mesmo trimestre de 2019. A predominância das construções novas mantém-se, representando 82,6% do total dos edifícios concluídos, com 80,1% dessas construções novas sendo destinadas à habitação familiar.

Também de acordo com os dados divulgados pela AICCOPN ao nível do licenciamento municipal, nos primeiros onze meses de 2023, regista-se uma diminuição de 9,3%, em termos homólogos, no total de licenças emitidas para obras de construção nova ou de reabilitação de edifícios residenciais. Contudo, no que diz respeito ao número de fogos licenciados em construções novas, regista-se um crescimento de +5,4%, em termos homólogos, para um total de 29.703 alojamentos.

Apesar de uma aparente viragem no sentido positivo no que diz respeito à construção nova, ainda que lenta, é importante não esquecer que em 2024, existem ainda 723 mil fogos vagos ou devolutos em Portugal que urgem ser reabilitados e/ou ocupados mediante uma intervenção do Estado em todo os edifícios de que seja proprietário e que se encontram enquadrados nestas condições. A este título a DECO tem vindo a defender a criação de Observatórios Locais de Habitação que viessem a poder monitorizar de perto estas situações que viessem a integrar as Estratégias Locais de Habitação, numa aceção lata do instrumento sem prescindir da sua necessidade para a candidatura ao 1.º Direito.

Neste sentido e como naturalmente não poderia deixar de ser, a DECO louva qualquer iniciativa que tenha por base a intenção de desagravamento da tributação no que diz respeito a estas matérias, que naturalmente poderão contribuir para uma redução dos preços no setor da habitação em complemento com a aceleração da execução do PRR no que diz respeito à componente da habitação e que urge, igualmente, acelerar.

## II. ANÁLISE NA ESPECIALIDADE

### ARTIGO 2.º ADITAMENTO À LISTA I ANEXA AO CIVA:

É aditada à Lista I anexa ao Código do IVA a verba 2.42 com a seguinte redação: **2.42 - As empreitadas de construção de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação**

A este respeito, importará referir que a DECO, aquando da apresentação da sua posição no âmbito do Pacote Mais Habitação, sempre sublinhou a necessidade de virem a ser criados incentivos fiscais para a construção, aliás a par do que já se encontra consagrado para a mesma atividade, promovida por órgãos da administração pública.

De facto, as verbas 2.18 e 2.19 vêm consagrar atividades relativas a construção e que estão sujeitas à redução de IVA. Neste sentido, estarão sujeitas a IVA reduzido a 6%:

**2.18 - As empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pela IHM- Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ou pela Direção Regional da Habitação dos Açores, respetivamente.**

**2.19- As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de**

bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.

Ora, apesar de concordarmos que a atividade de construção para habitação deverá, de forma genérica, estar sujeita a uma taxa de IVA mais reduzida, é importante que se garanta que esta alteração diz respeito a habitação permanente e com ela se vai certamente garantir uma redução de preços e a prática de preços acessíveis.

Parece-nos que, de certa forma, esta prerrogativa e/ou intenção já poderá ser alcançada no âmbito da verba 2.18. prevista na Lista I do CIVA, quando a finalidade equacionada para a construção diz respeito ao arrendamento acessível ou a custos controlados ou ainda para habitações económicas, vendo-se apenas como limitativo o facto desta construção e o fim objeto da mesma ter de vir a ser certificado pelo IHRU ou entidade equiparada quando falamos das regiões autónomas, criando aqui uma vez mais um modelo potenciador de uma maior burocracia que afasta, uma vez mais, o interesse por parte do promotor.

5

No entanto, é importante que resulte claro desta alteração, o fim que se pretende e a intenção subjacente à mesma: incentivar a construção para alargar a oferta de habitação permanente a custos adequados aos rendimentos e salários da população portuguesa.

### **ARTIGO 3.º ALTERAÇÃO À LISTA I ANEXA AO CIVA:**

As verbas 2.27 da Lista I anexa ao Código do IVA passa a ter a seguinte redação

As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação, conservação ou reconstrução de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção 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. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 40 % do valor global da prestação de serviços.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 40 % do valor global da prestação de serviços

A atual redação da verba 2.27 da Lista I do CIVA que aplica a taxa de 6% a determinados produtos, serviços e contratos (ex vi art. 18.º do CIVA) estabelece que estarão submetidas a taxa reduzida:

*2.27 - 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.*

*A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços*

Ora, a proposta agora apresentada parece não incluir a palavra reabilitação, o que nos parece que poderia vir a ser contemplado no âmbito da lista de alterações a que podem e devem a vir a estar sujeitos os imóveis em causa. O CIVA contempla na referida Lista I várias intervenções sob a ótica da reabilitação sujeita a uma taxa de IVA a 6% mas sempre associado a órgãos de administração pública, o que nos parece, naturalmente, redutor.

Seria importante que viesse a ficar estabelecida uma diminuição da taxa de IVA na reabilitação de habitação, a fim de estas virem a ser colocadas no mercado a preços compatíveis com os rendimentos das famílias portuguesas, independentemente do respetivo promotor. É certo que as intervenções previstas na verba 2.27 podem vir a incluir o conceito lato de reabilitação, no entanto, uma vez não concretizado o fim específico a que se destina, e até para efeitos de compatibilização com eventuais fundos e incentivos financeiros, seria importante vir a contemplar também aqui o conceito de reabilitação.

Importa a este respeito lembrar que os conceitos se mantêm distintos na legislação e parecem, do mesmo modo, prosseguir fins distintos basta olharmos para o a definição de reabilitação de edifício estabelecida no art. 2.º, alínea i) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana o qual consagra.

*«Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;*

Ora, se compararmos este conceito com os restantes que decorrem do art. 2.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, facilmente se compreende a diferente amplitude dos mesmos e a necessidade de vir a ser contemplada na verba 2.27 da Lista I do CIVA também a reabilitação.

7

### III. CONCLUSÕES

Sem prejuízo dos anteriores comentários e de eventuais esclarecimentos adicionais que venham a ser necessários, a DECO

- Louva qualquer iniciativa que tenha por base a intenção de desagramento da tributação no que diz respeito a estas matérias, que naturalmente poderão contribuir para uma redução dos preços no setor da habitação em complemento com a aceleração da execução do PRR no que diz respeito à componente da habitação e que urge, igualmente, acelerar.
- Recorda que, apesar de uma aparente viragem no sentido positivo no que diz respeito à construção nova, ainda que lenta, é importante não esquecer que em 2024, existem

ainda 723 mil fogos vagos ou devolutos em Portugal que urgem ser reabilitados e/ou ocupados mediante uma intervenção do Estado em todo os edifícios de que seja proprietário e que se encontram enquadrados nestas condições, sendo esta matéria de especial interesse vir a ser regulada.

- Defende a criação de Observatórios Locais de Habitação aptos a poderem monitorizar estas matérias e a associá-las não só à oferta de mercado, mas igualmente a construção e reabilitação.
- Reitera a necessidade de virem a ser criados incentivos fiscais para a construção, aliás a par do que já se encontra consagrado para a mesma atividade, promovida por órgãos da administração pública.
- Sublinha a importância de se garantir que a alteração apresentada à Lista I do CIVA, em particular ao aditamento na verba 2.42 diz respeito à oferta para habitação permanente e com ela se vai certamente garantir uma redução de preços e a prática de preços acessíveis.
- Recomenda que resulte claro da norma introduzida na verba 2.24 (da Lista I do CIVA) o fim que se pretende e a intenção subjacente à mesma: incentivar a construção para alargar a oferta de habitação permanente a custos adequados aos rendimentos da população portuguesa.
- Recomenda a introdução do conceito de reabilitação para efeitos da alteração à verba 2.27. da Lista I do CIVA. O CIVA contempla na referida Lista I várias intervenções sob a ótica da reabilitação sujeita a uma taxa de IVA a 6% mas sempre associado a órgãos de





administração pública, o que nos parece, naturalmente, redutor, pelo que seria interessante que viesse a ficar estabelecida uma diminuição da taxa de IVA na reabilitação de habitação, a fim de estas virem a ser colocadas no mercado a preços compatíveis com os rendimentos das famílias portuguesas, independentemente do respetivo promotor. É certo que as intervenções previstas na verba 2.27 podem vir a incluir o conceito *lato sensu* de reabilitação, no entanto, e até para fins de compatibilidade com eventuais fundos e incentivos financeiros, seria importante vir a contemplar também aqui o conceito de reabilitação tal como o que decorre do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, recentemente alterado pela Lei 10/2024, de 8 de Janeiro.