

Projeto de Lei n.º 607/XV/1.<sup>a</sup>

Altera o Código do IVA para que o valor global das obras de reabilitação e afins realizadas em imóveis destinados a habitação beneficiem da taxa reduzida de IVA de  
6%

Exposição de Motivos

A questão da habitação apresenta-se em Portugal como um dos mais pesados problemas, marcado pela falta de oferta face à procura. Esta situação, por sua vez, leva ao aumento dos preços e torna a habitação inacessível para um conjunto alargado de pessoas.

Esta escassez de oferta está, por um lado, relacionada com a falta de confiança dos proprietários no estado, e por outro, na evolução do mercado imobiliário em Portugal, assente em elevados encargos fiscais e estruturais e numa incerteza sem precedentes na subida de preços, quer os relacionados com os custos de construção e materiais quer os relacionados com rendas e juros.

O governo admite que se construiu um estado social que tem “prestado menos atenção à habitação”, sem intervenção na resposta habitacional para a classe média e jovens, e apesar das múltiplas estratégias, este governo fecha-se uma vez mais àquilo que é a real e legítima pretensão dos jovens e das famílias em adquirir casa própria e o seu direito à propriedade privada criando raízes efetivas e contrariando o nomadismo e instabilidade.

Esta legítima pretensão é amplamente dificultada sobretudo em territórios de maior pressão como é o caso das grandes áreas metropolitanas, onde mesmo as rendas designadas “acessíveis” são cada menos acessíveis, face ao poder de compra dos jovens cada vez mais diminuto e os custos de construção e reabilitação serem cada vez maiores.

Relativamente ao arrendamento, são conhecidas as particularidades pelas quais passou o mercado de arrendamento privado nas últimas décadas. Rendas congeladas, inflação acelerada, desvalorização financeira, património degradado, função social e outras

fizeram de um segmento prioritário, para onde eram canalizadas as poupanças de muitos portugueses que procuravam assegurar um complemento de reforma, tornar-se numa fonte de problemas, não só para senhorios e inquilinos, mas também para as próprias cidades devido à degradação física dos edifícios arrendados.

Em Portugal existem 5.981.482 alojamentos, e 4.154.571 agregados familiares. Dos resultados definitivos dos Censos 2021<sup>1</sup>, destacamos os 1.278.826 edifícios de habitação que necessitam de obras de reparação. Na verdade, o país chega até hoje com um parque habitacional onde a degradação e precariedade das habitações permanece em 35% do total dos edifícios habitacionais.

Em sede de apoios fiscais à habitação, há muito por fazer. Para quem pretende comprar casa as coisas nunca foram fáceis. No momento da compra de uma casa os impostos associados a suportar são tão relevantes que condicionam a escolha empurrando os jovens para soluções indesejáveis ou insuficientes por falta de alternativas.

O esforço de redução desta carga fiscal deve também incidir com maior premência nas empreitadas de recuperação e conservação de imóveis afetos à habitação, conduzindo a uma reforma estrutural que mobilize património devoluto, e novas respostas a preços acessíveis e compatíveis com os rendimentos das famílias.

A promoção da reabilitação enquanto veículo de regeneração urbana e promoção da oferta de habitação a custos comportáveis, deve ser alavancada com políticas fortes de incentivo fiscal que retirem peso ao valor final das obras.

Atualmente, as empreitadas de reabilitação em edifícios destinados à habitação são tributadas à taxa reduzida de 6% quando abrangidas na verba 2.27 da Lista I anexa ao Código do IVA. Porém, a taxa reduzida está limitada ao valor da mão de obra e não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços, o que não acontece na maioria das situações constituindo um impacto significativo no valor final da obra e, conseqüentemente, para

---

<sup>1</sup> [Portal do INE](#)

o consumidor final.

Assim nos termos constitucionais e legalmente aplicáveis, o Grupo Parlamentar do CHEGA, apresentam a seguinte Projeto-Lei:

### Artigo 1.º

#### Objeto

O presente diploma, altera o Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro e posteriores alterações, para que as obras de reabilitação realizadas em imóveis destinados a habitação beneficiem da taxa reduzida de IVA de 6%.

### Artigo 2.º

Alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro

É alterada a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida do Código do IVA, na versão actualizada, a qual passa a ter a seguinte redação:

«Lista I - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida

1. (...).
2. (...):
  - 2.1. (...).
  - 2.2. (...).
  - 2.3. (...).
  - 2.4. (...).
  - 2.5. (...).
  - 2.6. (...).

2.7. (...).

2.8. (...).

2.9. (...).

2.10. (...).

2.11. (...).

2.12. (...).

2.13. (...).

2.14. (...).

2.15. (...).

2.16. (...).

2.17. (...).

2.18. (...).

2.19. (...).

2.20. (...).

2.21. (...).

2.22. (...).

2.23. (...).

2.24. (...).

2.25. (...).

2.26. (...).

2.27. As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, trabalhos de limpeza, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida abrange os materiais incorporados, independentemente do peso dos mesmos no valor global da prestação de serviços.

2.28. (...).

2.29. (...).

2.30. (...).

- 2.31. (...).
- 2.32. (...).
- 2.33. (...).
- 2.34. (...).
- 2.35. (...).
- 2.36. (...).
- 2.37. (...).
- 2.38. (...).
- 2.39. (...).
- 2.40. (...).
- 2.41. (...).
- 3. (...).
- 4. (...).
- 5. (...).»

### Artigo 3.º

#### Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor após a aprovação do Orçamento do Estado subsequente e durante o prazo de dois anos.

Palácio de São Bento, 2 de Março de 2023

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

André Ventura - Bruno Nunes - Diogo Pacheco de Amorim - Filipe Melo - Gabriel Mithá  
Ribeiro - Jorge Galveias - Pedro Frazão - Pedro Pessanha - Pedro Pinto - Rita Matias -  
Rui Afonso - Rui Paulo Sousa