

A ilusão do IVA a 6% na construção



**Madalena
Azeredo
Perdigão**

Associada WIRE e
Sócia de Imobiliário
da CCA Law Firm

Em maio de 2024, o Governo anunciou o Programa “Construir Portugal”, visando combater a grave crise da habitação que se vive em Portugal.

De entre as trinta medidas apresentadas, destacava-se a redução do IVA de 23% para 6% para as obras de reabilitação e construção de habitação permanente (com limites em função dos preços).

Tal medida, há muito reclamada, comportaria várias vantagens, nomeadamente: (i) diminuição dos custos da construção de habitações residenciais, que neste caso em particular tem um impacto significativo por o IVA não ser dedutível; (ii) estímulo da reabilitação e construção de novas casas; (iii) aumento da oferta de habitação e, conseqüentemente, (iv) a redução gradual dos preços, permitindo maior acessibilidade para quem procura uma habitação para viver.

Contudo, mais uma vez, vimos cair por terra a sua implementação via Lei do OE para 2025. E porquê? Sabendo que a Diretiva Europeia (UE) 2022/542 do Conselho impede, no rigor dos princípios, a aplicação de uma taxa reduzida de IVA generalizada a toda a construção de habitação, sem atender a regras de cariz socioeconómico previstas pelos Estados-Membros [salvo se antes de 1 de janeiro de 2021, já fosse aplicável uma taxa reduzida de forma generalizada (o que não é o caso de Portugal)], o Governo incluiu na Proposta de Lei do OE uma autorização legislativa para reduzir a taxa de IVA às empreitadas de construção e reabilitação de imóveis de habitação, abrangidas por

critérios a estabelecer no futuro e cujo valor não excedesse o limite compatível com as suas políticas sociais de habitação. Contudo, por falta de definição desses critérios, tal autorização foi rejeitada pelo Parlamento, perdendo-se, assim, uma excelente oportunidade para se tomar uma medida com profundo impacto na promoção da habitação.

A redução do IVA na construção constitui um efetivo incentivo para a criação de mais habitações e, à luz da Constituição, incumbe ao Estado estimular a construção privada para assegurar o direito à habitação. Países como a Bélgica, França, Hungria, Chipre, Chéquia, entre outros, têm feito esse caminho, reduzindo o IVA para fomentar a construção de habitações. O Reino Unido – podendo decidir sem as limitações do direito comunitário – isenta de IVA a construção para habitação. É, por isso, urgente que Portugal também avance com novas políticas concretas, claras e ambiciosas para ampliar os casos de redução de IVA na construção, reconstrução e reabilitação de habitações [até aqui muito condicionados], de modo a incentivar verdadeiramente a construção nova pelos privados. De pouco servirão as demais medidas implementadas pelos sucessivos Governos, se não forem conciliadas com o corte num dos grandes custos da construção, como é o IVA. Assim, é fundamental que haja efetiva vontade e sentido de responsabilidade de todos os agentes políticos [o que faltou], para que o Estado cumpra o seu papel de garante do direito à habitação e a medida não seja uma mera ilusão.