

# Sem descida do IVA não haverá casas que os portugueses possam pagar



**Hugo Santos Ferreira**

Presidente da APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários  
presidente@appii.pt

Retomamos o ano com o mesmo tema, com o tema que tem feito correr muita tinta nos últimos tempos: é inegável que Portugal atravessa uma das mais graves crises habitacionais das últimas décadas. Os preços das casas dispararam, o acesso à habitação é um desafio cada vez maior para as famílias, e as empresas do setor enfrentam enormes obstáculos para produzir habitação a custos acessíveis.

Para começar a resolver este problema tenho dito, e reforço, que é urgente implementar duas medidas fundamentais que vão potenciar uma mudança de cenário: a redução do IVA na construção de habitação e a operacionalização do Simplex Urbanístico. Sem estas reformas estruturais, as perspetivas para 2025 não são animadoras. Reitero: invente-se o que se inventar, sem IVA a 6% e Simplex Urbanístico não haverá casas que os portugueses possam pagar.

Olhando então de forma mais concreta para o tema... A taxa de IVA atual é sem sombra de dúvida um entrave ao acesso à habitação. A construção de habitação em Portugal está sujeita a uma taxa de IVA de 23%, uma das mais elevadas da Europa. Esta carga fiscal reflete-se diretamente no preço final das casas, tornando-as inacessíveis para a maioria das famílias. Uma redução do IVA para 6% na construção seria uma medida decisiva para aliviar os custos de produção, permitindo oferecer preços mais competitivos e justos.

Não se trata apenas de beneficiar os promotores imobiliários; trata-se de criar condições para que milhares

de portugueses possam finalmente concretizar o sonho de ter uma casa própria ou encontrar uma opção de arrendamento adequada ao seu rendimento.

A demora infundável nos licenciamentos, revela-se também como obstáculo ao desenvolvimento do setor e à resolução da crise na habitação. Neste campo, urge operacionalizar o Simplex Urbanístico, é uma medida que defendo há anos e que precisa de ser implementada de forma rápida e eficaz. É, portanto, imperativo acelerar o licenciamento de projetos para aumentar a oferta de habitação e responder à crescente procura.

A combinação da redução do IVA e do Simplex Urbanístico teria um impacto extremamente positivo no setor imobiliário, na economia e, acima de tudo, na vida das pessoas. Estas medidas aumentariam a competitividade das empresas do setor da construção, criariam novos postos de trabalho e dinamizariam o mercado imobiliário. Mas mais importante (e o ponto central), contribuiriam para uma resposta concreta ao problema da falta de habitação a preços acessíveis, devolvendo às famílias portuguesas a possibilidade de viver em condições dignas e a custos justos.

Em termos de contas públicas, é verdade que a redução do IVA representaria uma diminuição da receita fiscal inicial. No entanto, o aumento da atividade económica e o crescimento do setor compensariam largamente esta redução de receita, gerando mais receitas em impostos indiretos e em contribuições para a Segurança Social.

Em suma, sem estas medidas, 2025 será mais um ano marcado pela estagnação do setor e pelo agravamento da crise habitacional. Os preços continuarão a subir, afastando ainda mais as famílias da possibilidade de ter uma casa. As empresas enfrentarão uma conjuntura desafiadora, com custos elevados e margens cada vez mais reduzidas. O impacto na economia será negativo, e as desigualdades sociais continuarão a aprofundar-se.

Os portugueses não podem esperar mais...