

# Os efeitos retroativos dos 6% de IVA: uma decisão justa e necessária



**Manuel Maria Gonçalves**  
CEO da APPII  
- Associação Portuguesa de Promotores e Investidores e Imobiliários

A intenção anunciada pelo Governo, através do ministro Miguel Pinto Luz, de aplicar a redução do IVA da construção para 6% com efeitos retroativos é uma excelente notícia para o país.

Na APPII sempre defendemos que a política de habitação só pode ser bem-sucedida com estabilidade, previsibilidade e respeito pelos compromissos assumidos. A taxa reduzida foi talvez a medida mais importante dos últimos anos em matéria de habitação, mas a ausência de retroativos deixava centenas de operações num cenário de incerteza, contrariando o próprio objetivo: aumentar rapidamente a oferta, sobretudo a preços acessíveis.

Por isso, desde o primeiro momento, a APPII alertou para esta lacuna. Fomos os primeiros a sublinhar o impacto real da não retroatividade nos investimentos em curso e nos financiamentos já contratados: entre o anúncio e a entrada em vigor poderia

surgir um período de paralisação, com adiamento de novos projetos. Explicámos, fundamentámos e insistimos: para ser eficaz, a medida tinha de ser retroativa.

O Governo reconheceu esta preocupação, mostrando que a voz do setor, quando fundamentada e construtiva, é tida em conta. É assim que se resolvem problemas estruturais: com diálogo, cooperação e capacidade de ajustar soluções à realidade de mercado. E, se vier a confirmar-se, evitará a paralisação que todos queremos impedir.

Esta decisão demonstra também que as dinâmicas de mercado são determinantes para o sucesso das políticas públicas — e esperamos que a oposição acompanhe este entendimento, para que o país possa avançar com segurança.

O país precisa de construir muito — e depressa. Faltam entre 150 e 200 mil casas e produzimos apenas 25 mil por ano. A matemática é simples:

precisamos de todas as condições que aumentem a oferta. A descida do IVA é uma delas. Aplicada com retroativos, torna-se ainda mais eficaz porque neutraliza grande parte do risco de adiamento dos investimentos, mesmo sabendo que haverá sempre quem espere pela plena materialização da medida.

A APPII já o disse várias vezes: os promotores e investidores imobiliários, que são quem constrói as casas dos portugueses, estão preparados e motivados. O Governo está empenhado, e os partidos da oposição têm mostrado abertura. É raro estarmos todos alinhados — e essa convergência deve ser aproveitada com ambição e celeridade. Muita celeridade. Só assim poderemos evitar uma paralisação.

Agora, o essencial é transformar uma boa intenção numa boa execução: regras claras, simples, sem ambiguidades; elegibilidade objetiva e aplicação automática; e, sobretudo, um calendário definitivo que permita

planejar com confiança.

É assim que se constroem resultados. É assim que se dá segurança a quem investe. É assim que se acelera a produção de nova habitação.

A APPII continuará a colaborar, com o espírito de serviço público que a caracteriza há 35 anos, com o Governo, o Parlamento e todas as entidades públicas. Se os retroativos forem confirmados — e esperamos que sejam — estaremos perante um exemplo de como o diálogo entre o setor privado e o Estado produz soluções inteligentes, eficazes e imediatas.

Mas não nos enganemos: esta medida, por si só, não chega. Falta criar condições para a construção destinada ao arrendamento, reduzir a burocracia que trava projetos, atrair investimento nacional e internacional e aliviar a carga fiscal que afasta quem quer construir. Como diria Churchill, isto não é o fim, nem sequer o princípio do fim — é, talvez, apenas o fim do princípio.