

# NEWSLETTER

---

---

Nº 34/25

12 AGOSTO 2025

## REDUÇÃO DA CARGA FISCAL NO ACESSO À PRIMEIRA HABITAÇÃO. PROPOSTA DE LEI.

O acesso à habitação em Portugal tornou-se um desafio crescente para muitas famílias nacionais, devido aos altos preços dos imóveis e à carga fiscal associada. Em resposta, a Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira apresentou uma proposta de lei que visa aliviar este problema através de incentivos fiscais direcionados à aquisição da primeira habitação própria e permanente.

A proposta inclui medidas como a redução do IVA na construção e reabilitação, isenção de IMI por 10 anos e benefícios fiscais sobre mais-valias, com o objetivo de facilitar o acesso à habitação, dinamizar o setor imobiliário e promover a reabilitação urbana, ainda que com impacto imediato na receita fiscal do Estado.



## INTRODUÇÃO

Aquando da compra de um imóvel um cidadão português tem de lidar não só com os preços elevados dos imóveis, mas também com todos os encargos fiscais associados à compra do mesmo. Desta forma, enquanto o mercado imobiliário se tornou de difícil acesso para muitas famílias nacionais, que procuram a sua primeira habitação, tornou-se num terreno fértil para o investimento seja ele para residência, turismo ou negócio.

Tendo em conta este enquadramento atual do setor imobiliário em Portugal, a Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira considera que “ *O direito à habitação deve ser tratado como uma prioridade nacional, sendo necessária uma intervenção urgente, mas racional, no setor imobiliário, através de uma política de incentivo à propriedade privada, onde o papel do Estado é facilitar o acesso dos cidadãos a habitação própria, ao invés de impor burocracias e tributações excessivas*”.

Neste seguimento, no passado dia 30 de julho, foi apresentada, à Assembleia da República, por parte da Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira, a **Proposta de Lei 23/XVII/1**, que visa a redução do IVA e a isenção de IMI na primeira habitação própria e, bem assim, a atribuição de benefícios fiscais para vendedores de imóveis destinados a primeira habitação própria e permanente.

## A PROPOSTA LEGISLATIVA

Com a apresentação desta proposta de lei, a Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira, tem como objetivo principal assegurar que todos os cidadãos tenham acesso à habitação. Sendo este um direito constitucionalmente estabelecido cabe ao Estado assegurar-lo, estabelecendo medidas que facilitem o acesso ao mercado imobiliário por parte das famílias portuguesas.

Assim, é proposto alcançar os objetivos acima referidos através da adoção de medidas fiscais que sejam mais favoráveis ao acesso à primeira habitação própria e permanente, por parte dos cidadãos nacionais, e que, ao mesmo tempo, sejam capazes de dinamizar o mercado imobiliário.

As medidas fiscais propostas focam-se (i) na construção e reabilitação de habitações, propondo-se alterações ao nível do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), (ii) na propriedade do imóvel, com proposta de alterações ao nível do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e (iii) na venda do imóvel propondo-se alterações relativas à incidência de mais-valias ao nível do Imposto sobre os Rendimentos das Pessoas Singulares (IRS).

Assim, propôs-se, em concreto:

- a redução do IVA na construção e reabilitação de habitações para a taxa mínima
- a isenção do IMI, por um período de 10 anos, para quem adquira a sua primeira habitação própria e permanente
- a redução de 75% nas mais-valias para os vendedores de imóveis destinados à primeira habitação própria e permanente

Tendo como premissas o direito à propriedade, a redução da carga fiscal e a simplificação de processos, esta proposta de lei pretende desonerar diretamente os compradores e ao mesmo tempo estimular o mercado através da reabilitação, construção e circulação de bens imóveis, trazendo também benefícios para os vendedores.

### **AS CONSEQUÊNCIAS DA PROPOSTA DE LEI**

A curto prazo, a aprovação da presente proposta de lei resultaria numa dedução da receita fiscal do Estado já que levará a uma diminuição direta de receitas de IVA, IMI e das mais-valias em sede de IRS. Porém, a longo prazo, estas perdas poderão ser compensadas pela dinamização do setor imobiliário e da construção civil, já que poderão significar também a arrecadação de outros impostos, como aqueles mais diretamente ligados ao setor da construção.

Não obstante a perda de receita fiscal, com estas medidas considera-se que o Estado pode melhorar a condição socioeconómico do país, designadamente, através da:

- redução da dependência de apoios sociais relacionados com a habitação, gerando maior estabilidade para as famílias
- melhoria de condições no acesso à habitação
- maior inclusão social, uma vez que estas alterações legislativas visam dar apoio a grupos com rendimentos mais baixos, jovens, famílias em início de vida e outros grupos com dificuldades em aceder a uma habitação
- redução de desigualdade ao proporcionar um alívio da carga fiscal a famílias que se encontram a adquirir a sua primeira habitação
- revitalização de áreas urbanas degradadas promovendo o uso mais eficiente das habitações já existentes no país
- maior sustentabilidade ambiental, uma vez que a reabilitação de imóveis já existentes é mais ecológica do que a construção de novos imóveis e reduz a ocupação dos espaços verdes
- dinamização do mercado imobiliários através do aumento da oferta e da procura, promovendo a circulação de imóveis e tornando o mercado mais acessível

- estabilização dos preços dos imóveis através da entrada no mercado dos imóveis reabilitados

## CONCLUSÃO

A proposta de lei apresentada pela Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira representa uma tentativa concreta e estruturada de dar resposta ao difícil acesso à habitação, por parte das famílias portuguesas.

Através de alterações às medidas fiscais existentes procura-se assegurar o direito à habitação dos cidadãos e revitalizar o mercado imobiliário.

No entanto, apesar de numa visão de longo prazo o investimento na habitação própria e permanente poder vir a ser traduzido em benefícios socioeconómicos, esta opção, no imediato, gera uma redução na receita fiscal do Estado. sem certezas da sua recuperação.

Resta-nos aguardar pela discussão da presente proposta em sede de Assembleia da República de modo a perceber se esta será uma solução viável para o problema da habitação em Portugal.

\*\*\*

Rogério Fernandes Ferreira  
Marta Machado de Almeida  
Patrícia Largueiras  
Inês Dias de Pinho  
Miriam Vicente  
Carolina Gomes Alves

---

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)  
1250-146 Lisboa • Portugal  
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com  
www.rfflawyers.com



---

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact.

\*\*

Awards & recognitions 2025: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League and others.