

Exma. Senhora
Presidente da Assembleia Legislativa da Madeira
Avenida do Mar e das Comunidades Madeirenses
9004 - 506 Funchal

Ofício n.º 11/XV/1.ª SL
Data: 29/04/2025

Assunto: Apresentação de Proposta de Lei à Assembleia da República

O grupo parlamentar do CHEGA na Assembleia Legislativa da Madeira vem, nos termos dos artigos 14.º n.º 1 alínea a) e 175.º e seguintes do Regimento desta Assembleia, 22.º n.º 1 alínea a), 37.º n.º 1 alínea b), 44.º n.º 1, 46.º n.º 3 alínea b) e 54.º n.º 2 alínea a) do Estatuto Político Administrativo da Região Autónoma da Madeira e no exercício da competência que resulta do n.º 1 do artigo 167.º, da alínea f) do n.º 1 do artigo 227.º e do n.º 1 do artigo 232.º da Constituição da República, apresentar o Projeto de Proposta de Lei à Assembleia da República **“Redução do IVA e Isenção de IMI na aquisição ou construção da Primeira Habitação Própria Permanente, bem como a atribuição de Benefícios Fiscais para vendedores de Imóveis destinados a Primeira Habitação Própria Permanente”**, em conformidade com o documento que se anexa.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente do Grupo Parlamentar do CHEGA



Basílio Miguel da Câmara Castro

NOTA JUSTIFICATIVA

A. Redação a publicar no Diário da República:

“Redução do IVA e Isenção de IMI na Primeira Habitação Própria Permanente, bem como a atribuição de Benefícios Fiscais para vendedores de Imóveis destinados a Primeira Habitação Própria Permanente”.

A Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira, no uso das suas competências, propõe à Assembleia da República a adoção das seguintes medidas fiscais para facilitar o acesso à primeira habitação própria permanente e incentivar o mercado imobiliário:

1. **Redução do IVA para a taxa mínima** nas obras de construção e reabilitação de imóveis destinados a primeira habitação própria permanente.
2. **Isenção de IMI por um período de 10 anos** para os cidadãos que adquiram a sua primeira habitação própria permanente.
3. **Redução de 75% no valor das mais-valias** para os vendedores de imóveis destinados à primeira habitação própria permanente.

Estas medidas têm como objetivo promover o acesso à habitação, cumprir o direito constitucional a uma habitação digna e dinamizar o mercado imobiliário, reduzindo os encargos fiscais sobre os cidadãos e incentivando a reabilitação de imóveis.

B. Síntese de conteúdo do projeto:

São alterados os artigos mencionados nesta proposta, do diploma acima mencionado, na redação apresentada.

C. Necessidade da forma de projeto de proposta de lei:

A presente iniciativa reveste a natureza de ato legislativo. Nestes termos, e de acordo com o disposto da alínea f), do n.º 1 do artigo 227.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 167.º da Constituição da República Portuguesa, o órgão competente para a sua aprovação é, exclusivamente, a Assembleia da República, a qual tem competência legislativa própria para o efeito.

D. Impacto financeiro:

1. Redução da receita fiscal:

- A redução do IVA para a taxa mínima na construção e reabilitação de habitação levará a uma diminuição direta nas receitas de IVA provenientes de projetos de construção e reabilitação destinados à primeira habitação.
- A isenção do IMI por um período de 10 anos também resultará numa perda de receita para os municípios, uma vez que o IMI é uma importante fonte de financiamento municipal.
- A redução de 75% no pagamento das mais-valias sobre a venda de imóveis para primeira habitação também reduzirá a arrecadação estatal proveniente destas transações.

2. Efeito compensatório no longo prazo:

- Espera-se que a medida incentive um aumento da construção e reabilitação de imóveis e da compra de primeira habitação, o que pode, a médio e longo prazo, gerar mais atividade no setor imobiliário e na construção civil. Isto poderá compensar parte da perda inicial de receita através de um aumento da atividade económica.
- O aumento da construção e venda de imóveis poderá gerar outras formas de arrecadação, como impostos sobre serviços e produtos ligados ao setor da construção.

3. Benefícios económicos e sociais indiretos:

- A facilitação do acesso à habitação pode reduzir a dependência de apoios sociais relacionados com habitação e gerar maior estabilidade nas famílias, contribuindo para um desenvolvimento económico mais sustentável.
- A reabilitação de imóveis pode revitalizar áreas urbanas degradadas, com impactos positivos na economia local e na qualidade de vida.

Em resumo, haverá uma redução de receita fiscal a curto prazo, mas espera-se que, com o estímulo ao setor imobiliário e à reabilitação de imóveis, o impacto financeiro possa ser parcialmente compensado no médio e longo prazo, gerando efeitos benéficos para a economia e a sociedade.

E. Avaliação do impacto decorrente da aplicação do projeto:

1. Impacto Fiscal e Económico

- **Curto Prazo:** A implementação das medidas fiscais, como a redução do IVA para a taxa mínima e a isenção de IMI, resultará numa diminuição imediata das receitas fiscais do Estado e dos municípios. Esta redução é particularmente significativa no setor imobiliário, afetando diretamente as receitas de IVA, IMI e mais-valias.
- **Médio e Longo Prazo:** Espera-se um impacto positivo no crescimento do setor da construção e reabilitação de imóveis, que pode gerar um aumento da atividade económica. O crescimento da compra e reabilitação de habitação estimulará a criação de empregos no setor da construção e serviços associados, além de aumentar o consumo de materiais e serviços.
- **Equilíbrio Fiscal:** Embora o Estado e os municípios enfrentem perdas fiscais a curto prazo, o incentivo ao mercado imobiliário poderá resultar num aumento de receitas indiretas através do crescimento económico e de atividades geradas pela dinamização do setor habitacional.

2. Impacto Social

- **Melhoria do Acesso à Habitação:** A redução do custo fiscal na compra, construção e reabilitação de habitação facilitará o acesso das famílias à primeira habitação própria, contribuindo para uma maior estabilidade social e melhoria da qualidade de vida.
- **Inclusão Social:** As medidas beneficiarão de forma especial grupos de rendimentos mais baixos, jovens, famílias em início de vida e outros grupos que enfrentam maior dificuldade em aceder à habitação devido aos elevados custos atuais.
- **Redução das Desigualdades:** Ao proporcionar um alívio fiscal às famílias que adquiriram a sua primeira habitação, o projeto pode reduzir as disparidades sociais relacionadas com o acesso à habitação.

3. Impacto Urbanístico e Ambiental

- **Reabilitação Urbana:** O incentivo à reabilitação de imóveis contribuirá para a recuperação de áreas urbanas degradadas, revitalizando centros históricos e promovendo um uso mais eficiente do parque habitacional existente, ao invés de incentivar a expansão urbana descontrolada.
- **Sustentabilidade Ambiental:** A reabilitação de imóveis pode ser mais ecológica do que novas construções, contribuindo para uma política urbanística mais sustentável. Além disso, a recuperação de áreas urbanas existentes pode reduzir a pressão sobre os espaços verdes e áreas rurais.

4. Impacto no Mercado Imobiliário

- **Dinamização do Mercado:** Ao reduzir os encargos fiscais, o projeto incentivará a oferta e procura no setor imobiliário, promovendo a circulação de imóveis e tornando o mercado mais acessível a novos compradores.
- **Estabilidade dos Preços:** O aumento da oferta de imóveis reabilitados pode contribuir para estabilizar ou até reduzir os preços da habitação, especialmente em áreas urbanas com maior procura, aliviando a pressão sobre os preços elevados.

A aplicação deste projeto terá um impacto significativo em curto prazo sobre as receitas fiscais do Estado e dos municípios, mas a médio e longo prazo espera-se que a dinamização do mercado imobiliário e a reabilitação urbana gerem benefícios económicos, sociais e ambientais, promovendo um crescimento sustentável e equitativo.

Projeto de Proposta de Lei à Assembleia da República

Redução do IVA e Isenção de IMI na Primeira Habitação Própria Permanente, bem como a atribuição de Benefícios Fiscais para vendedores de Imóveis destinados a Primeira Habitação Própria Permanente

A Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 65.º, estabelece o direito dos cidadãos a uma habitação condigna, sendo esta uma obrigação fundamental do Estado. No entanto, a realidade com que os portugueses se deparam no que toca ao acesso à primeira habitação própria permanente está longe de ser a desejável, com os elevados custos associados à compra, construção e reabilitação de imóveis a tornarem este direito inatingível para muitos. O Estado tem falhado na sua missão de assegurar que todos os cidadãos tenham acesso a uma habitação digna, nomeadamente no que respeita à primeira moradia, crucial para o desenvolvimento da estabilidade familiar e social.

O CHEGA defende que o direito à habitação deve ser tratado como uma prioridade nacional e que é necessária uma intervenção urgente, mas racional, no setor imobiliário. Acreditamos numa 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. Ao aligeirar a carga fiscal que recai sobre quem deseja construir ou adquirir a sua primeira habitação própria permanente, cria-se um ambiente mais favorável ao crescimento económico e ao desenvolvimento de uma classe média forte e independente.

O CHEGA, através da Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira (ALRAM), no uso das suas competências, propõe à Assembleia da República a adoção de medidas fiscais que visem facilitar o acesso dos cidadãos portugueses à primeira habitação própria permanente e incentivar o mercado imobiliário, com especial enfoque na promoção da construção e reabilitação de imóveis destinados a habitação própria permanente. A habitação não deve ser vista como um luxo, mas como um direito essencial de cada cidadão

e as políticas fiscais devem refletir esse princípio, incentivando a aquisição de imóveis para primeira habitação própria permanente e, ao mesmo tempo, promovendo a reabilitação do património imobiliário existente.

A redução do IVA na construção e reabilitação de habitações para a taxa mínima, a par da isenção do IMI por um período de 10 anos para quem adquira a sua primeira habitação própria permanente, constitui um passo decisivo para garantir que as famílias portuguesas possam ter acesso a uma casa própria. Estas medidas proporcionam um duplo efeito positivo: por um lado, desoneram diretamente os compradores, que passam a ter menos encargos fiscais, e, por outro, incentivam o mercado imobiliário a reabilitar e construir imóveis, ajudando a corrigir as distorções da oferta e procura que atualmente inflacionam os preços.

Por sua vez, o benefício fiscal de redução de 75% nas mais-valias para os vendedores de imóveis destinados à primeira habitação própria permanente é uma medida de justiça económica e uma forma de estimular o mercado, garantindo que mais imóveis estão disponíveis para venda, especialmente em zonas urbanas onde a procura é maior. Desta forma, promove-se a circulação de bens imobiliários e cria-se um ciclo virtuoso que beneficia tanto os vendedores como os compradores, ao mesmo tempo que se assegura que o Estado continua a arrecadar receita fiscal, ainda que de forma mais equilibrada.

As soluções apresentadas por este projeto de resolução refletem a visão do CHEGA: o direito à propriedade, a redução da carga fiscal e a simplificação de processos como pilares essenciais para o desenvolvimento de uma sociedade mais justa, equilibrada e livre. O Estado não deve ser um obstáculo ao crescimento das famílias e da classe média, mas sim um facilitador que proporciona as condições necessárias para que cada cidadão possa alcançar o seu sonho de ter uma casa própria.

Este projeto de resolução procura, assim, restaurar o equilíbrio entre o dever do Estado e o direito dos portugueses, propondo medidas concretas e realistas que vão ao encontro das necessidades urgentes da população no acesso a uma habitação digna.

Com esta fundamentação, o CHEGA Madeira reafirma o seu compromisso de trabalhar por políticas públicas que defendam o interesse dos portugueses, promovendo a justiça social e garantindo o direito constitucional à habitação, através de soluções práticas que colocam o cidadão no centro da ação governativa.

Nesse sentido, propõe a aplicação de medidas fiscais específicas para:

- a) A construção ou reabilitação de imóveis destinados à primeira habitação própria permanente, num período mínimo nunca inferior a 10 anos, por cidadãos nacionais portugueses;
- b) A venda de imóveis para uso como primeira habitação própria permanente.

Assim, a Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira, nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 227.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea b) do n.º 1 do artigo 37.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma da Madeira, aprovado pela Lei n.º 13/91 de 5 de junho, revisto e alterado pelas Leis n.ºs 130/99, de 21 de agosto e 12/2000, de 21 de junho, apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei, através das seguintes medidas:

Artigo 1.º

Âmbito de Aplicação

A presente lei procede à alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro; ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro e à alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, nas suas redações atuais.

Artigo 2.º

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

É aditado à Lista I do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, os números 6 e 7, para ser aplicado a taxa mínima de IVA:

“Lista I - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida

1 ...

2...

3....

4...

5...

6. Construção de novas habitações, destinadas a primeira habitação própria e permanente por cidadãos portugueses;

7. Reabilitação de imóveis com o mesmo fim, com vista à promoção de condições de habitabilidade e/ou eficiência energética, destinadas a primeira habitação própria e permanente por cidadãos portugueses.”

Artigo 3.º

Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro

É aditado o artigo 11.º-C ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, para beneficiar de uma isenção total de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), com a seguinte redação:

“Artigo 11.º C

Isenção relativa à aquisição/construção da primeira habitação própria permanente

1. Os proprietários de imóveis adquiridos ou construídos como primeira habitação própria e permanente, ficam isentos do pagamento IMI durante um período de 10 anos, a contar da data de aquisição ou conclusão da obra.

2. A isenção prevista no número anterior deverá ser aplicável apenas à habitação própria permanente e cessa caso o imóvel deixe de ser utilizado com esse fim.”

Artigo 4.º

**Alteração ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS),
aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro;**

Aditamento do número 24.º ao artigo 10.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua atual versão:

“Artigo 10.º

Mais-valias

- 1 ...
- 2 ...
- 3 ...
- 4 ...
- 5 ...
- 6 ...
- 7...
- 8 ...
- 9 ...
- 10...
- 11...
- 12...
- 13...
- 14...
- 15...
- 16...
- 17...
- 18...
- 19...
- 20...

21...

22...

23...

24. É concedida a redução de 75% no valor tributável das mais-valias resultantes da venda do imóvel, aos cidadãos portugueses, vendedores de imóveis destinados à primeira habitação, nas seguintes situações:

- a) O comprador destinar o imóvel a sua primeira habitação;
- b) O vendedor cumprir todas as obrigações fiscais e urbanísticas em vigor.”

Artigo 5.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

O presente diploma entra em vigor com o início da vigência da lei do Orçamento do Estado posterior à sua aprovação.

Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira, 29 de abril de 2025

O Presidente do Grupo Parlamentar do CHEGA



(Basílio Miguel da Câmara Castro)

Avaliação Prévia de Impacto de Género

1 – Identificação da iniciativa

Redução do IVA e Isenção de IMI na Primeira Habitação, bem como Benefícios Fiscais para vendedores de Imóveis destinados a Primeira Habitação

2 – Descrição da situação de partida sobre a qual a iniciativa vai incidir

Atualmente, o acesso à habitação própria permanente, especialmente à primeira habitação, enfrenta grandes obstáculos devido ao elevado custo dos imóveis e ao peso fiscal associado à compra, construção e reabilitação. Estes fatores afetam de forma desproporcional os grupos sociais com menor poder económico, incluindo muitas famílias jovens e outros grupos vulneráveis. A inexistência de medidas fiscais favoráveis agrava as desigualdades económicas e sociais, dificultando o cumprimento do direito constitucional a uma habitação digna. A iniciativa proposta visa mitigar essas desigualdades, promovendo uma maior equidade no acesso à habitação.

3 – A iniciativa consiste num ato normativo de carácter meramente repetitivo e não inovador?

Sim ☐

Não ☒

Nota: Em caso de resposta afirmativa o preenchimento da ficha encontra-se concluído.

Esta proposta introduz medidas fiscais inovadoras, como a redução do IVA para a taxa mínima na construção e reabilitação de imóveis destinados à primeira habitação e a isenção do IMI por 10 anos, além de benefícios fiscais para os vendedores. Estas medidas visam incentivar o acesso à habitação e promover justiça social, diferenciando-se de políticas anteriores e trazendo uma abordagem nova para responder à atual crise de habitação.

4 – Previsão de resultados a alcançar e valoração do impacto de género

Categorias / Indicadores		Avaliação			Valoração		
		Sim	Não	N/A	Positivo	Neutro	Negativo
1 Direitos:							
1.1	O projeto ou a proposta de lei afetará os direitos das mulheres ou dos homens de forma direta ou indireta?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Notas:							
2 Acesso:							
2.1	O número de homens e mulheres que beneficiam da aplicação da lei é igual?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Notas:							
2.2	A lei permite que os homens e mulheres participem de igual modo?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Notas:							
3 Recursos:							
3.1	Homens e mulheres têm o mesmo acesso aos recursos (tempo, financeiros, informação) necessários para poderem beneficiar da aplicação da lei?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Notas:							
3.2	A lei promove uma distribuição igual de recursos entre homens e mulheres?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

[Handwritten signature]

Notas:

4 Normas e Valores:

4.1	Caso a lei entre em vigor, os estereótipos de género, bem como as normas e valores sociais e culturais, irão afetar homens e mulheres de forma diferente?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
-----	---	-----------------------	-----------------------	----------------------------------	-----------------------	----------------------------------	-----------------------

Notas:

4.2	Os estereótipos e certos valores serão uma barreira para mulheres ou homens quando tentarem maximizar os benefícios que lhes são concedidos pela lei?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
-----	---	-----------------------	-----------------------	----------------------------------	-----------------------	----------------------------------	-----------------------

Notas:

Totais:

5- Conclusão/propostas de melhoria