



NOTA À COMUNICAÇÃO SOCIAL

Nº01/2026

9 de janeiro de 2026

Sobre a Aprovação do Pacote de Habitação

As autorizações de medidas propostas pelo Governo e hoje aprovadas na Assembleia da República de insistência na fiscalidade, com diversos benefícios e isenções fiscais, como solução para os problemas da habitação não se tem traduzido na descida dos preços, seja no arrendamento seja na compra. Todos os estudos científicos apontam para que num mercado habitacional completamente liberalizado e com um parque de habitação público residual (2%), as medidas de natureza fiscal incorporam-se nos preços praticados. São, por isso mesmo, medidas comprovadamente incapazes de travar a espiral em crescendo da crise da habitação em Portugal e que parece imparável.

Apesar das recentes observações produzidas pela União Europeia e pelo Banco de Portugal em relação a esta atividade económica, com as medidas aprovadas hoje, o Governo volta a ser o principal impulsionador dessa crise.

A ausência de medidas concretas e necessárias para captar as cerca de duzentas mil casas vagas e devolutas com o mínimo de condições de habitabilidade para o mercado de arrendamento, é uma grave insuficiência e também demonstrativa da proteção excessiva e injustificada à propriedade.

A recente tese da renda moderada até €2.300,00 (!?) indicia e justifica um impulso para o crescimento das rendas resultante do benefício fiscal que lhes será concedido em sede de IRS, passando a deduzir 10% em taxa liberatória, entre outros benefícios como sejam isenções de IMI e redução do IVA em obras realizadas.

Fiscalmente, para os inquilinos, apenas o aumento do limite da dedução das rendas pagas de €600,00 para €900,00 em 2026, o que sendo um aumento que se releva, mostra um quadro de deduções claramente desfavorável aos inquilinos.

No que respeita aos contratos de arrendamento habitacional, é criticável a continuada ausência de garantias de estabilidade, com a obrigatoriedade contratual de um período mínimo e suas renovações e o impedimento de fazer cessar os contratos sem justo motivo.

E se continue a não regular, registar e fiscalizar o mercado de arrendamento, permitindo a informalidade (contratos não manifestados na AT e sem pagarem impostos), a clandestinidade, a insegurança, a selvajaria, a especulação e a irresponsabilidade que grassam no mercado.

A AIL insiste em 7 eixos de intervenção:

1. Na regulação, registo e fiscalização do mercado;
2. Na segurança jurídica do arrendamento;
3. Em seguros de renda eliminando cauções e outras garantias abusivas, excessivas e desnecessárias;
4. Em estimular o arrendamento com contratos duradouros, renováveis e com rendas comportáveis;
5. Em captar casas vagas e devolutas e aumentar a construção de habitação pública;
6. Na resolução dos incumprimentos na esfera judicial extinguindo o BAS-Balcão do Arrendamento e do Senhorio;
7. Numa fiscalidade para os arrendatários habitacionais que contemple:
 - A dedução de todas as rendas habitacionais, sem exceções, independentemente do ano da celebração do contrato ou do valor da renda.
 - A atualização do montante da dedução dos atuais 15% para o mínimo de 20% face ao valor crescente das rendas.
 - A atualização do limite mínimo da dedução para duas vezes o valor do IAS-Indexante dos Apoios Sociais.
 - A dedução dos gastos realizados com obras nos locados arrendados em substituição dos senhorios, quando devidamente autorizadas, nos mesmos moldes em que estes os deduzem.

Resumindo, precisamos de regulação e fiscalização do mercado de arrendamento. Precisamos de limites ao valor das rendas e force a sua descida de forma rápida e eficaz. Precisamos da promoção da estabilidade dos contratos de arrendamento de forma a dar segurança às famílias. Precisamos de políticas que regulem o alojamento local e controlem a carga turística excessiva. Precisamos que o Governo seja o principal impulsionador de construção de habitação pública. Precisamos de um combate efetivo aos vagos e devolutos de forma a captar casas para o mercado do arrendamento. Precisamos de medidas efetivas para combater a especulação e a crise da habitação.

Precisamos de mais casas para viver.

A Direção



Pedro Ventura
Presidente