



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

# Update

## Fiscal

Agosto 2024

## Jovens - Isenção de IMT e Imposto do Selo na aquisição de primeira habitação

Lénia Carolina Sousa | lcs@servulo.com  
Beatriz Negrão Gago | bng@servulo.com

Foi recentemente publicado o Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, o qual isenta de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis ("IMT") e Imposto do Selo a primeira compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos.

Esta medida surge no contexto da atual crise no acesso à habitação, a qual afeta significativamente os jovens, atenta as reduzidas poupanças e condições geralmente praticadas no início da sua vida profissional. Com efeito, a aquisição de casa implica, além do pagamento da entrada, a liquidação dos impostos que incidem sobre a totalidade do valor da transação.

Considerando que o IMT é um imposto de receita municipal, e por forma a permitir implementar este benefício, é instituído um mecanismo de compensação para os Municípios cujas receitas sejam diminuídas em resultado da sua aplicação.

### Âmbito de aplicação

A isenção é aplicável quando se verificarem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- Esteja em causa a primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;
- O valor da transação e que servirá de base à liquidação de IMT não exceda os € 316 772;

Caso excedido esse valor, e até ao máximo de € 633 453, haverá lugar à liquidação de IMT e Imposto do Selo apenas sobre a diferença, às taxas de 8% e 0,8%, respetivamente.

- O sujeito passivo tenha até 35 anos, inclusive, à data da transmissão;

- O sujeito passivo não seja considerado, no ano da transmissão, como dependente para efeitos de IRS; e
- O sujeito passivo não seja titular de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito (e.g. usufruto), sobre outro prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos 3 anos anteriores.

A verificação dos referidos pressupostos é realizada, quanto a imóveis que venham a constituir bem comum de um casal, individualmente em relação a cada cônjuge em partes iguais.

### **Caducidade da isenção**

Note-se que a isenção fica sem efeito nos seguintes casos:

- Quando no prazo de 6 anos a contar da data da aquisição, for dado destino diferente ao imóvel adquirido para habitação própria e permanente, exceto:
  - No caso de venda;
  - Alteração da composição do agregado familiar, por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação;
  - Alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação.
- Quando o imóvel não for afeto à habitação própria e permanente do jovem no prazo de 6 meses a contar da data da aquisição.

Os efeitos do presente Decreto-Lei produzem-se a partir do dia 1 de agosto de 2024, sendo abrangidas as transações realizadas a partir dessa data.

Apesar do mérito da presente medida, consideramos que a mesma introduz alguns elementos suscetíveis de colocar em causa a sua justiça, nomeadamente o facto de serem excluídos os jovens que, sendo já proprietários de outro imóvel no ano da aquisição ou nos 3 anos anteriores, independentemente da forma de aquisição, localização ou da respetiva utilização para efeitos de habitação própria permanente.

Com efeito, e a título de exemplo, com uma norma de exclusão tão abrangente, saem lesados os jovens que tenham adquirido, por via de sucessão, parte ou a totalidade do direito da propriedade de um imóvel, o qual poderá nem

localizar-se perto da respetiva área de residência.