AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Artigo/Verba: Art.9º - Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação

Assunto: IMT- Jovem Alteração do local de trabalho CIMT artigos 9.º, n.º 2 e 11.º n.º 8 al. a) iii)

Processo: 30461, com despacho de 2026-10-16, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação

Conteúdo: I - PEDIDO

Vem o consulente, através do presente pedido de informação vinculativa, solicitar o enquadramento jurídico-tributário da factualidade que apresenta, relacionada com a aplicação do regime de isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na aquisição da primeira habitação por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos.

II -FACTUALIDADE APRESENTADA PELO REQUERENTE

O Requerente, adquiriu em DD-09-2024, uma fração autónoma em prédio urbano habitacional, situado na "Localidade A", destinando-a à sua habitação própria e permanente.

Na aquisição efetuada, viu-lhe reconhecida a isenção prevista no n.º 2 do artigo 9.º do CIMT (IMT Jovem).

Razões de índole profissional ditaram a sua deslocação para "Localidade C", passando a ficar a mais de 100 km de distância do imóvel adquirido.

III- QUESTÕES:

Equaciona arrendar o imóvel adquirido e partindo do pressuposto de que "de acordo com a lei, no caso de arrendamento do imóvel, deixa de beneficiar da isenção de IMT salvo o seguinte caso: "a alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação", pretende ver respondidas as seguintes questões:

1) Qual o procedimento a seguir para garantir a manutenção da isenção após o futuro arrendamento?

2) Qual/Quais o(s) documento(s) necessários para comprovar a sua deslocação profissional?

3)Se o arrendamento pode ser feito como alojamento local ou apenas arrendamento para habitação?

IV - ANÁLISE:

A. ENQUADRAMENTO LEGAL

IMT/ IS-JOVEM

1. O D.L n.º 48-A/2024, de 25 de julho, veio criar ao nível do IMT e do IS, um novo benefício fiscal, consubstanciado numa isenção/dedução à coleta visando a primeira aquisição onerosa de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinada exclusivamente a habitação própria e permanente (HPP), por parte de jovens com idade igual ou inferior a 35 anos.

2. Em sede de IMT, o benefício, seus pressupostos, causa de exclusão, e o modo de verificação dos pressupostos quando o imóvel adquirido venha a constituir um bem comum do casal, constam dos números 2 a 4 do artigo 9.º do Código do IMT (CIMT).

3. Em sede de IS, o referido benefício consta dos números 1 e 2 do artigo 7.º -A do Código do Imposto do Selo (CIS).

4. As situações de verificação posterior, suscetíveis de fazer caducar os benefícios em sede de IMT e de IS, constam das als. a) a c) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT, aplicáveis ao IS por remissão expressa do n.º 3 do artigo 7.º-A do CIS.

5. Assim, de acordo com o disposto naquelas alíneas as situações suscetíveis de fazer caducar aqueles benefícios, são as seguintes:

a) Quando no prazo de seis anos subsequente à aquisição do imóvel destinado à HPP do sujeito passivo, lhe for dado um destino diferente daquele em função do qual foi concedido o benefício;

b) Se a afetação dos imóveis à HPP do(s) adquirente(s) não tiver lugar no prazo de seis meses, contado da data de aquisição; e,

c) Se em algum momento do prazo de seis anos subsequente à aquisição, o adquirente for considerado dependente, para efeitos do artigo 13.º do Código do IRS.

6. Por sua vez, nas subalíneas i) a iii), da al. a), excecionam-se determinados factos, cuja verificação de acordo com a regra geral constante do corpo da al. a), ditariam inevitavelmente a caducidade do benefício.

B. ENQUADRAMENTO FACTUAL

Circunscrevendo-nos à factualidade em apreço, cumpre determinar se a deslocalização da sua residência para "Localidade C", por motivos de ordem profissional, antes de decorrido o prazo de 6 anos sobre a aquisição, consubstancia um destino diferente, de acordo com o estabelecido na al. a) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT, passível de ditar a caducidade do benefício e caso a resposta seja afirmativa, se esse facto se reconduz ou não à exceção prevista na subalínea iii) dessa mesma al. a), como pressuposto pelo ora consulente.

Para o efeito importa enquadrar a factualidade apresentada:

9. Com base no contrato de trabalho a termo certo celebrado entre o consulente e a entidade "AAA", sediada em "Localidade B", em DD-06-2024, o primeiro desenvolveu a sua atividade laboral entre DD-07-2024 e DD-06-2025.

10. Em DD-09-2024, o consulente efetuou a primeira aquisição de bem imóvel para sua habitação própria e permanente (HPP), inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesias de (...), concelho de "Localidade A".

11. Em DD-07-2025, celebrou um contrato de trabalho a termo com "BBB", entidade sediada no concelho de "Localidade C".

12. Perante a factualidade acima descrita a questão que se coloca é a de saber se a deslocação do consulente para "Localidade C", localidade a mais de 100km de distância de "Localidade A", onde se situa o imóvel adquirido, configura uma alteração do local de trabalho elegível para efeitos do disposto na subalínea iii) da al. a) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT, que contempla uma situação de exceção à regra da caducidade.

13. Nesta conformidade, para se poder efetuar o respetivo enquadramento, torna-se necessário, confirmar se se está ou não perante uma alteração do local de trabalho.

14. O n.º 2 do art.º 11.º da Lei Geral Tributária estabelece que «[s]empre que, nas normas fiscais, se empreguem termos próprios de outros ramos de direito, devem os mesmos ser interpretados no mesmo sentido daquele que aí têm salvo se outro decorrer diretamente da lei.»

15. Ora, não sendo o conceito de contrato de trabalho, um conceito próprio do Direito Fiscal, teremos de recorrer a outros ramos do direito, designadamente Direito Civil, e Direito do Trabalho, analisando o disposto nos respetivos códigos, bem como à consulta dos Instrumentos de Regulamentação Coletiva de Trabalho aplicáveis, para nos auxiliar na interpretação desses mesmos conceitos.

16. Segundo o disposto no art.º 1152.º do CC: «[c]ontrato de trabalho é aquele pelo qual uma pessoa se obriga, mediante retribuição, a prestar a sua atividade intelectual ou manual a outra pessoa, sob a autoridade e direção desta.»

17. O art.º 1153.º do CC acrescenta ainda que: «[o] contrato de trabalho está sujeito a legislação especial», com isto querendo referir-se ao Código do Trabalho e eventuais Instrumentos de Regulamentação Coletiva de Trabalho aplicáveis.

18. De acordo com a definição constante do art.º 11.º do Código do Trabalho, contrato de trabalho é «[] aquele pelo qual uma pessoa singular se obriga, mediante retribuição, a prestar a sua atividade a outra ou outras pessoas, no âmbito de organização e sob a autoridade destas.»

19. Sendo que, o local de trabalho vem identificado no art.º 193.º do Código do Trabalho como o local contratualmente definido onde o trabalhador deve exercer a atividade.

20. Como só se pode alterar o que existe, para que se verifique uma "alteração do local de trabalho", é requisito essencial que nesse momento exista um local de trabalho onde o trabalhador venha desenvolvendo a sua atividade sob a orientação e supervisão da entidade patronal, circunstância que só se verifica se existir um vínculo laboral ativo.

21. Em DD-07-2025, quando outorgou o contrato de trabalho com a entidade "BBB", o consulente não possuía nenhum vínculo laboral ativo, tendo o contrato de trabalho firmado anteriormente com a outra entidade patronal, caducado em DD-06-2025.

22. Na factualidade em apreço, no período de aproximadamente duas semanas que medeia o termo do contrato com a entidade "AAA" e a outorga do (novo) contrato com a entidade "BBB", não existe nenhum vínculo contratual ativo, pelo que a deslocação do consulente de "Localidade A" para "Localidade C" se deve unicamente à outorga deste último contrato, que se iniciou em DD-07-2025 e do qual emergiu uma nova relação laboral, com entidade distinta à qual incumbe a escolha do local onde o consulente irá

exercer as funções para que foi contratado, não existindo um nexo de causalidade ou de continuidade funcional entre os dois contratos e entidades patronais.

23. A exceção consagrada na subalínea iii) da al. a) do n.º 8 do art.º 11.º do CIMT, aplica-se apenas e só a alterações do local de trabalho decorrentes da deslocalização de um trabalhador, no âmbito de um contrato de trabalho já existente (ou seja, transferência geográfica pela mesma entidade patronal) à data da aquisição do imóvel para HPP, efetuada ao abrigo do n.º 2 do art.º 9.º do CIMT.

24. Para que se mostrem observados os pressupostos da exceção contida na subalínea iii) da al. a) do n.º 8 do art.º 11.º do CIMT, é necessário que a deslocalização da residência, a ter lugar no prazo de 6 anos a contar da data da aquisição, tenha por fundamento a alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km relativamente ao prédio adquirido, e que essa alteração decorra do contrato de trabalho que mantém com a sua entidade patronal, permanecendo o imóvel exclusivamente destinado a habitação.

25. Na factualidade em apreço, verifica-se que a fixação do local de trabalho em "Localidade C" decorre direta e imediatamente da celebração do novo contrato de trabalho. Não havendo qualquer conexão com o vínculo, e ou, entidade patronal anterior, esta factualidade não se reconduz a uma situação de alteração de local de trabalho elegível, determinando em consequência a caducidade da isenção por ter sido dado ao imóvel um destino diferente do da HPP no decurso do prazo de 6 anos anteriormente referido.

V - CONCLUSÕES

26. Em face do exposto, conclui-se, que na factualidade subjacente a mudança de residência verificada antes de decorrido o prazo de seis anos, não se subsume à exceção contida na subalínea iii) da al. a) do n.º 8 do art.º 11.º do CIMT, configurando um destino diferente suscetível de espoletar a caducidade do benefício, de acordo com o espelhado na regra-geral contida na al. a) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT.