

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- (D.L n.º 48-A/2024, de 25 de julho) bem imóvel habitacional integrado em herança indivisa. Causa de exclusão da isenção de IMT
Processo:	26875, com despacho de 2024-12-17, do Diretor-Geral
Conteúdo:	I - PEDIDO

Vem a Consulente solicitar a prestação de informação vinculativa, visando o enquadramento jurídico-tributário da factualidade que apresenta, relacionada com os benefícios fiscais relativos ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e ao Imposto do Selo instituídos pelo D.L 48-A/2024, de 25 de julho (doravante IMT Jovem).

II - FACTOS

No pedido de informação a Consulente refere em síntese:

- i. Ter 28 anos de idade e a sua habitação própria e permanente no imóvel melhor identificado na caderneta predial junta ao pedido, desde 2020.
- ii. Até ao falecimento do pai ocorrido em dezembro de 2021, o referido imóvel era detido em 50% pelo pai e em 50% pela mãe.
- iii. Após o óbito o referido imóvel passou a estar inscrito em nome da mãe e da herança indivisa do Pai, não tendo sido até ao momento objeto de partilha.
- iv. Não possuir património predial em seu nome e pretender efetuar a primeira aquisição de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente.

III - QUESTÃO

A questão que pretende ver esclarecida reconduz-se a saber se a existência um imóvel do tipo urbano habitacional, na herança indivisa do pai, da qual é uma das herdeiras, lhe permite usufruir do regime de isenção do IMT Jovem, na primeira aquisição de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente que pretende efetuar.

IV - ANÁLISE

Considerando as dificuldades com que atualmente os jovens se deparam, no que respeita ao acesso à primeira habitação, num contexto de crise pautado pela ausência ou escassez de poupanças, por baixos rendimentos e pela precariedade no plano profissional, realidades com reflexos no plano demográfico, e que propiciam a saída do país de jovens qualificados, foram adotadas medidas no intuito de reverter essa tendência.

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

2. No pedido de informação em apreço, importa perceber se pelo facto de da herança indivisa do pai (à qual concorre conjuntamente com a mãe) fazer parte um prédio urbano habitacional, a Consulente é considerada como titular do direito de propriedade sobre prédio urbano habitacional, porquanto se se concluir afirmativamente, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, operará a exclusão da isenção relativamente à primeira aquisição onerosa pretendida.

3. No plano jurisprudencial encontra-se firmado o entendimento espelhado de forma clara no ponto II do sumário do Acórdão do STA, de 30-01-2013, proferido no proc. 1100/11.7TBABT.E1.S1, que se convoca a título exemplificativo, e no qual se pode ler que " até à partilha os co-herdeiros de um património comum, adquirido por sucessão mortis-causa não são donos dos bens que integram o acervo hereditário, nem mesmo em regime de compropriedade, pois apenas são titulares de um direito sobre a herança (acervo de direitos e obrigações) que incide sobre uma quota ou fração da mesma para cada herdeiro, mas sem que se conheça quais os bens concretos que preenchem tal quota".

4. A questão da titularidade dos bens que integram uma herança indivisa já foi também objeto de análise pela Direção de Serviços do IMI. Tendo como assunto a inscrição matricial de prédios de herança indivisa e não obstante especificamente direcionada para uma apreciação em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), por revestir interesse para a presente análise, convoca-se e transcreve-se o disposto nos pontos 3 a 7 da ficha doutrinária associada ao pedido de informação vinculativa n.º 17368.

"3. Herança é o conjunto de relações jurídicas de conteúdo patrimonial de uma pessoa falecida, ou seja, o conjunto de bens, direitos e obrigações de que era titular essa pessoa, dizendo-se que a herança é indivisa quando já foi aceite pelos sucessores do de cujus, mas ainda não foi partilhada, constituindo-se, por isso, como um património uno e indiviso que pertence a todos os herdeiros que aceitaram a herança, na proporção das respetivas quotas ou quinhões hereditários.

4. De facto, tanto a herança como o quinhão hereditário são universalidades jurídicas de bens, de direitos e de obrigações, abstratamente consideradas e apenas idealmente determinadas, pelo que o seu conteúdo é ainda incerto e a sua demarcação e abrangência se mostram instáveis.

5. Até à partilha da herança, cada um dos herdeiros é somente titular do direito a uma quota, quinhão ou fração ideal do conjunto e não pode, nessa medida, exigir que a sua parte do todo seja integrada por determinados bens ou por uma quota-parte em cada um dos bens a partilhar, já que, enquanto existir a indivisão, nenhum dos herdeiros tem direitos sobre bens certos e determinados ou sobre uma quota-parte em cada um deles, prevalecendo a comunhão hereditária, a qual é, também, uma comunhão de mão comum ou um património coletivo, à semelhança do que ocorre nos regimes de comunhão de bens no casamento (comunhão de adquiridos e comunhão geral).

6. Daí que, só depois de feita a partilha da herança e tal como resulta do determinado no artigo 2119.º do Código Civil (CC), é que cada um dos herdeiros é considerado sucessor único dos bens que lhe foram atribuídos na partilha, ou seja, poderá ficar a ser

proprietário de determinado ou determinados bens da herança.

7. Só com a partilha é que cada um dos herdeiros fica a conhecer e adquire a titularidade, única ou em compropriedade, dos concretos bens que aí lhe foram atribuídos."

5. As heranças indivisas consubstanciam, pois, patrimónios de natureza autónoma, que se mantêm reunidos até à partilha e têm como titulares os respetivos herdeiros, no entanto, essa titularidade reporta-se diretamente à herança entendida como um todo e não a cada um dos bens concretos nela compreendidos.

6. Considerando o anteriormente exposto, conclui-se que, enquanto não for efetuada a partilha da herança do pai, a Consulente não pode ser considerada titular dos bens ou de quota dos bens compreendidos naquele acervo hereditário.

7. Assim, se no momento da primeira aquisição onerosa de prédio urbano a destinar em exclusivo a habitação própria e permanente, a herança se mantiver na situação de indivisão, ou sendo objeto de partilha a Consulente não fique proprietária ou comproprietária do bem imóvel compreendido na herança, observados que sejam os demais requisitos, não opera a exclusão da isenção prevista no número 3 do artigo 9.º do CIMT.

V - CONCLUSÕES

8. Enquanto se mantiver a situação de indivisão do acervo hereditário do pai, a Consulente, na qualidade de uma das herdeiras a concurso, não pode ser considerada como titular do direito de propriedade relativamente a nenhum dos bens concretos que integram aquela herança.

9. Em face do exposto, se no momento da aquisição do imóvel para a habitação própria e permanente pela Consulente, se mantiver a situação de indivisão da herança do pai, não se verifica a causa de exclusão da isenção prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, desde que que estejam cumpridos os demais requisitos previstos no n.º 2 do referido artigo.