

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- Causa de exclusão da isenção. Aquisição gratuita de prédio urbano habitacional

Processo: 26906, com despacho de 2024-12-29, do Diretor-Geral

Conteúdo: I - PEDIDO

Vem a Consulente, através do presente pedido de informação vinculativa, solicitar 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 n.º 48-A/2024, de 25 de julho (doravante IMT Jovem).

II - FACTOS

No pedido de informação a Consulente refere em síntese:

- i. Ter 25 anos de idade;
- ii. Ter recebido por doação de 12 de abril de 2024, 25% de uma casa "de habitação de dois pisos" antiga e de baixo valor que nunca foi nem virá a ser sua HPP;
- iii. Que ainda este ano pretende comprar uma HPP em Lisboa no valor de 448.000,00 com recurso a empréstimo bancário.

III - QUESTÕES

As questões que pretende ver respondidas são as seguintes:

- a) O facto de ter recebido a doação nos moldes anteriormente referidos, impede-a de beneficiar do IMT Jovem?
- b) Se anular a doação passa a ter direito à isenção do IMT e do IS previstos no regime IMT Jovem?

IV - ANÁLISE

1. O D.L n.º 48-A/2024, de 25 de julho, veio criar, ao nível do IMT, um novo benefício fiscal, inserido no n.º 2 do artigo 9.º do CIMT, consubstanciado numa isenção 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. O artigo 9.º do CIMT prevê, no entanto, uma causa de exclusão daquele benefício

fiscal, no seu n.º 3, onde pode ler-se que: "Ficam excluídos da isenção prevista no número anterior os sujeitos passivos que sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores".

3. No pedido de informação em apreço, importa, pois, perceber se pela aquisição gratuita de metade do bem imóvel, por doação efetuada pela mãe a favor da Consulente e do irmão em partes iguais, esta pode ou não ser 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 opera a exclusão da isenção relativamente à aquisição onerosa pretendida.

4. Analisando aquela norma, constata-se que o facto determinante da exclusão da isenção ali estabelecido, consiste na titularidade de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, no momento da aquisição onerosa ou num qualquer momento dos três anos precedentes.

5. O regime IMT Jovem não distingue ou privilegia formas de aquisição, afigurando-se como irrelevante para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, o modo como a titularidade do direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito sobre prédio urbano habitacional, adveio à esfera patrimonial do sujeito passivo (SP).

6. Para aquele efeito concorrem, quer as aquisições gratuitas, quer as aquisições onerosas do direito de propriedade ou de figura parcelar daquele direito sobre prédio urbano habitacional, independentemente do seu valor patrimonial.

7. Deste modo cumpre indagar se na data da primeira aquisição onerosa de prédio urbano exclusivamente destinado a HPP, ou, em algum momento dos três anos que a precedem, a Consulente detém ou deteve a qualidade de titular de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional.

8. Considerando os termos da doação efetuada pela mãe da Consulente, anteriormente referidos, e as características do bem imóvel seu objeto, conclui-se que, com referência à aquisição onerosa de bem imóvel que pretende efetuar, ainda que os demais requisitos do regime IMT Jovem possam estar preenchidos, a Consulente não pode usufruir dos benefícios em sede de IMT e de IS (verba 1.1 da Tabela geral), na medida em que a factualidade que apresenta se reconduz à causa de exclusão da isenção prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT.

9. No que respeita à segunda dúvida suscitada, cumpre referir que os motivos que podem servir de fundamento e conduzir à anulação judicial do negócio jurídico, não estão na disponibilidade das partes, pelo que, qualquer que seja a vicissitude a que por efeito da vontade das partes venha a ser sujeito aquele contrato de doação, a sua eficácia será sempre prospetiva.

10. Nesta conformidade, se as partes contratantes acordarem na revogação daquele contrato de doação, ainda que a retroatividade dos seus efeitos possa ser clausulada, não tem a virtualidade de obstar à aplicação do n.º 3 do artigo 9.º, porquanto no período que medeia a doação e a sua eventual revogação, em relação à Consulente estão reunidos os pressupostos que determinam a exclusão da isenção.

V - CONCLUSÕES

11. Tendo por referência a intenção de aquisição de uma "HPP em Lisboa", "ainda este

ano" (2024):

a) A titularidade do direito de propriedade de prédio urbano habitacional advinda à Consulente, por doação efetuada pela sua mãe há cerca de 5 meses, configura, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, causa de exclusão da isenção prevista no n.º 2 do mesmo artigo.

b) O IMT jovem não prevê qualquer regime de exceção para prédios de reduzido valor patrimonial, pelo que para este efeito, a sua titularidade no momento da aquisição onerosa ou em qualquer momento nos três anos anteriores, configura, de acordo com o preceituado no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, causa de exclusão da isenção.

c) A revogação por mútuo acordo do contrato de doação ao projetar os seus efeitos para o futuro, não permite afastar o disposto no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT.