

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; CPCV - transmissão jurídica; idade máxima para isenção (Art.º 9.º, n.º 2 do CIMT e art.º 7.º-A do CIS)
Processo:	26939, com despacho de 2024-12-18, do Diretor-Geral
Conteúdo:	I - PEDIDO

Por via eletrónica, veio "X" (doravante Requerente), apresentar pedido de informação vinculativa, ao abrigo do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), no sentido de ver esclarecido se o facto de ter celebrado um contrato-promessa de compra e venda de um imóvel, com o respetivo pagamento do sinal, até aos 35 anos de idade, lhe permite beneficiar das isenções de IMT e de IS, introduzidas pelo DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho, na primeira aquisição de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente que pretende efetuar em data em que terá 36 anos.

II - FACTOS

1. Em 02-02-2023, o Requerente outorgou com outra pessoa, na qualidade de promitentes compradores, um contrato-promessa de compra e venda (CPCV) de uma fração autónoma de um prédio urbano habitacional, sito em Vila Nova de Gaia, tendo sido pago um sinal no valor de
2. Em 27-06-2023, foi pago um reforço de sinal, no mesmo valor do acima mencionado.
3. A escritura definitiva de compra e venda do imóvel será realizada em novembro de 2024.
4. À data da outorga do CPCV, o Requerente tinha 34 anos e, na data da possível escritura definitiva do contrato prometido, terá 36 anos.

III - ANÁLISE DO PEDIDO

5. Considerando o teor do pedido, o objeto da presente informação vinculativa consiste em saber se o facto de o Requerente ter celebrado um contrato-promessa de compra e venda de um imóvel, com o respetivo pagamento do sinal, até aos 35 anos de idade, lhe permite beneficiar das isenções de IMT e de IS, introduzidas pelo DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho, na primeira aquisição de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente que pretende efetuar em data em que terá 36 anos.

6. Vejamos,

7. O DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho, veio criar ao nível do IMT e do Imposto do Selo - Verba 1.1 da TGIS, dois novos benefícios fiscais, consubstanciados numa isenção de IMT e numa isenção de IS, os quais visam 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.

8. No pedido de informação em apreço, importa saber se a outorga de um CPCV consubstancia uma "aquisição onerosa de fração autónoma de prédio urbano", porquanto se se concluir afirmativamente, de acordo com o disposto no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, o Requerente preencherá o pressuposto da idade (máxima) estabelecido nesse número.

9. Nos termos do n.º 1 do art.º 410.º do Código Civil, o contrato promessa é a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar um certo contrato (o contrato prometido).

10. O CPCV não tem por efeito a transmissão da propriedade do bem a que respeita. Este efeito apenas se obtém com a celebração do contrato prometido, ou seja, da escritura de compra e venda.

11. Desta forma, não operando o CPCV à transmissão jurídica da propriedade de um bem imóvel, não se pode afirmar que haja uma aquisição desse prédio.

12. Nesta medida, na situação em apreço, o facto de o Requerente ter celebrado um CPCV de um bem imóvel, com idade igual ou inferior a 35 anos, ainda que tenha havido o pagamento de sinal, não teve como efeito a aquisição desse bem. Tal aquisição só irá ocorrer se e quando se celebrar o contrato prometido, i.e., o contrato de compra e venda desse bem imóvel.

13. Tanto no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, como no n.º 1 do art.º 7.º-A do Código do IS, a lei é clara ao referir que fica isenta de imposto a primeira AQUISIÇÃO de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do seu titular, sendo que o pressuposto da idade (máxima) é aferido na "data da transmissão".

14. Assim sendo, o Requerente não pode beneficiar da isenção de IMT ou de IS ora em apreço, porquanto na data da aquisição onerosa do imóvel não cumpre o requisito da idade máxima plasmado nas normas acima mencionadas.

IV - CONCLUSÃO

15. Em face do exposto, conclui-se que:

i) O CPCV não opera à transmissão jurídica da propriedade de um bem imóvel, motivo pelo qual não se pode afirmar que haja uma aquisição do mesmo.

ii) Nessa conformidade, na presente situação, o Requerente não pode beneficiar das isenções pretendidas, uma vez que, à data aquisição onerosa da propriedade do imóvel, já não reunirá o requisito da idade consagrado no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT e no n.º 1 do art.º 7.º-A do Código do IS.