

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. CIMT artigo 9.º n.º 3
Processo:	26991, com despacho de 2024-12-18, 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 48-A/2024, de 25 de julho (doravante IMT Jovem).

II - FACTOS

No pedido de informação a Consulente refere em síntese:

- i. Pretender fazer a compra da primeira casa de habitação própria permanente;
- ii. Que a casa dos pais, já falecidos, integra as respetivas heranças ainda indivisas;
- iii. Que o referido imóvel será objeto de venda "diretamente do NIF de herança"

III - QUESTÃO

A dúvida que pretende ver esclarecida reconduz-se a saber pelo facto de nas heranças indivisas dos pais, das quais é uma das herdeiras, estar compreendido o imóvel onde residiam, lhe permite usufruir do regime de isenção do IMT Jovem, na "compra da primeira casa de habitação própria e permanente" que vai realizar.

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, 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 "a casa dos pais" fazer parte das heranças ainda indivisas dos pais, a Consulente pode 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 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 partilhado o acervo hereditário dos pais, a Consulente não pode ser considerada titular dos bens ou de quota dos bens compreendidos naquela universalidade.

7. Para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, a situação de indivisão relevante quando a herança compreenda pelo menos um prédio urbano do tipo

habitacional, (a) reporta-se ao momento da aquisição onerosa do bem imóvel relativamente ao qual se pretende beneficiar do regime do IMT Jovem, e (b) importa a existência de pelo menos dois herdeiros, pois se no momento da referida aquisição onerosa àquela herança já só concorrer um herdeiro, não há lugar a qualquer ato de partilha sendo o mesmo considerado desde logo como proprietário dos bens compreendidos na herança.(arts 2101.º e 2103.º do Código Civil)

8. A verificação do número de herdeiros reporta-se ao momento da aquisição onerosa do bem imóvel e não ao momento da abertura da sucessão, pelo que, se no momento da abertura da sucessão concorrerem vários herdeiros, mas no momento da aquisição onerosa do bem imóvel para o qual se pretende beneficiar do regime do IMT Jovem, já só se apresentar um herdeiro a concurso (seja, por entretanto ter ocorrido falecimento ou por repúdio por parte dos demais herdeiros sem que houvesse lugar a direito de representação), então a existência na herança daquele bem imóvel do tipo urbano habitacional, determina por si só a exclusão da isenção prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT.

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

V - CONCLUSÕES

10. Enquanto se mantiver a situação de indivisão do acervo hereditário dos pais, 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 aquelas heranças.

11. 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 hereditária, não se verifica a causa de exclusão da isenção prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, desde que estejam cumpridos os demais requisitos previstos no n.º 2 do mesmo artigo.