

## 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; Titularidade de prédio urbano habitacional - Art.º 9.º, n.º 2 e n.º 3 do CIMT e art.º 7.º-A, n.º 1 do CIS

Processo: 27106, com despacho de 2024-12-27, do Diretor-Geral

Conteúdo: I - PEDIDO

Por via eletrónica, veio X apresentar pedido de informação vinculativa, ao abrigo do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), no sentido de ser esclarecida se a isenção de IMT e a isenção de IS na primeira compra de habitação própria e permanente, introduzidas pelo DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho, são aplicáveis aos emigrantes.

### II - FACTOS APRESENTADOS PELA REQUERENTE

1. A Requerente tem menos de 35 anos, vive e trabalha na Suíça, onde efetua os seus descontos, sendo emigrante portuguesa.

### III - ANÁLISE DO PEDIDO

1. A Consulente refere que regressa todos os anos a Portugal e tem em vista a aquisição de um imóvel em território nacional para passar férias e, no futuro, regressar de forma permanente ao seu país natal.

2. Consultado o sistema informático da AT, constatou-se que a Requerente é proprietária do prédio urbano inscrito na matriz da ., com afetação habitacional.

3. Considerando o teor do pedido, o objeto da presente informação vinculativa consiste em analisar se o facto de a Requerente, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores a esta data, ser proprietária de um prédio urbano com afetação habitacional, a exclui de beneficiar das isenções introduzidas pelo DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho.

4. Vejamos então,

5. 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.

6. No pedido de informação ora em análise, não obstante a Requerente interrogar se as isenções aqui em causa se aplicam a emigrantes, importa, como questão prejudicial, perceber se pelo facto de a mesma já ser proprietária do prédio urbano acima mencionado à data da transmissão (ou em qualquer momento nos três anos anteriores), de acordo com o disposto no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, operará a exclusão dessas

isenções relativamente à primeira aquisição onerosa pretendida.

7. Tanto o n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, como o n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS, são claros ao referir que ficam isentas 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, igualmente, preciso, o n.º 3 do art.º 9.º do CIMT ao elencar as situações de exclusão dessa isenção.

8. Desta forma, se no momento da primeira aquisição onerosa de prédio urbano a destinar em exclusivo a habitação própria e permanente, o sujeito passivo for titular 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, opera a exclusão da isenção prevista no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT e da isenção prevista no n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS, conforme estabelece o n.º 3 do art.º 9.º do CIMT.

9. Na sequência do referido, perde qualquer efeito útil a análise das presentes isenções por parte de emigrantes.

#### IV - CONCLUSÃO

10. Em face do exposto, conclui-se que sendo a Requerente titular de um prédio urbano habitacional, subsume-se ao disposto no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, pelo que não poderá beneficiar das isenções de IMT e de IS contempladas no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, bem como no n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS, na primeira aquisição onerosa de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinada exclusivamente à sua habitação própria e permanente.