

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. Partilha e doação de Prédio integrado em Herança. Exclusão da Isenção Art.º 9.º n.º 3 do CIMT
Processo:	27678, com despacho de 2025-02-18, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação
Conteúdo:	I - PEDIDO

Vem o 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 aprovados pelo D.L 48-A/2024, de 25 de julho (doravante IMT Jovem).

II - FACTOS

No pedido de informação o Consulente refere em síntese, que:

Após o falecimento do pai, em fevereiro de 2021, foram habilitados como seus herdeiros, o Consulente, a Mãe, na qualidade de cônjuge sobrevivente e o irmão.

i. A herança do pai compreendia entre outros bens imóveis, um prédio urbano habitacional.

ii. Os herdeiros pretendem proceder à escritura de partilha (em que se adjudicará 1/6 a cada irmão e 4/6 à mãe de ambos) e doação (da mãe a cada filho, de 2/6 a cada um) no final de janeiro de 2025.

iii. Na sequência daquela escritura cada um dos irmãos passará a deter a propriedade de 50% do bem imóvel supra referido no ponto i.

iv. Posteriormente, o Consulente pretende recorrer ao crédito para poder efetuar a aquisição da parte do irmão, bem como usufruir da aplicação do Regime IMT- Jovem naquela aquisição.

v. Refere ter menos de 35 anos e nunca ter adquirido qualquer imóvel para habitação própria e permanente.

III - QUESTÃO

Pretende que lhe seja facultado o enquadramento em sede de IMT e de Imposto do Selo, verba 1.1 da Tabela Geral de Imposto do Selo (TGIS) relativamente à aquisição que irá efetuar ao irmão, referida no ponto iv dos "II-FACTOS".

IV - ANÁLISE

1. O D.L n.º 48-A/2024, de 25 de julho, veio criar ao nível do IMT e do IS, 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. Para efeitos de enquadramento da factualidade apresentada, foi solicitada a prestação de esclarecimentos adicionais, tendo por finalidade clarificar o modo e o momento de aquisição do bem imóvel por parte do Consulente.

3. Em resposta àquele pedido o Consulente esclarece que a escritura de partilha e doação irá ter lugar no final do mês de janeiro e que só posteriormente irá proceder à escritura de compra dos 50% pertencentes ao irmão, circunstância esta que implica o recurso a um crédito à habitação.

4. Deste modo, num primeiro momento irá ter lugar a partilha do referido bem imóvel entre os herdeiros, adjudicando-se à viúva, que concorre nas qualidades de meeira e de herdeira, uma quota de 4/6, competindo aos filhos os restantes 2/6, em partes iguais.

5. Ainda naquele ato a viúva procede à doação da sua quota, repartindo-a em partes iguais pelos dois filhos, passando cada um dos filhos a deter a propriedade de 50% do imóvel.

6. Só depois de lhe ser adjudicada metade do bem, e de obtido o crédito bancário, o Consulente irá comprar a parte do irmão.

Vejamos, pois, como se articulam estas transmissões:

7. 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".

8. Como clarificado pelo Consulente, através de escritura de partilha e doação a mãe do Consulente irá, depois de lhe ser adjudicada a quota a que tem direito enquanto meeira e herdeira, proceder à doação da mesma aos filhos, os quais passam, a partir desse momento, a deter a qualidade de comproprietários do imóvel. O bem partilhado, referido no ponto i dos "II-FACTOS", é um prédio urbano habitacional constituído em propriedade total, sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente.

9. Uma vez feita a partilha (ainda que restrita a um bem) da herança e tal como resulta do determinado no artigo 2119.º do Código Civil (CC), cada um dos herdeiros é considerado sucessor único ou em compropriedade dos bens que lhe forem atribuídos, ou seja, só a partir desse momento e facto, poderá ser considerado proprietário de determinado ou determinados bens da herança, embora para efeitos de continuidade das situações jurídicas compreendidas na herança, e por forma a evitar-se os inconvenientes que poderiam resultar da existência de hiatos na cadeia transmissiva,

aquela atribuição se tenha como retroagindo ao momento da abertura da sucessão.

Só depois de feita a partilha é que se sabe quem fica com o quê, ou dito de outra forma, o que cada um recebe. Só com a partilha é que cada um dos herdeiros fica a conhecer e adquire a titularidade, única ou em compropriedade, dos concretos bens e ou direitos que aí lhe foram atribuídos.

10. Considerando o anteriormente exposto, conclui-se que, uma vez efetuada a partilha do bem, o(s) herdeiro(s) a quem seja adjudicado, adquire(m) a titularidade do bem e a indissociável qualidade de proprietário(s).

11. Assim, de acordo com a informação e esclarecimentos facultados, constata-se que no momento em que efetuar a aquisição onerosa da parte pertencente ao irmão, o Consulente já será titular de um direito de propriedade sobre prédio urbano habitacional, por via da partilha e da subsequente doação efetuadas em data anterior, pelas quais adquiriu a propriedade de metade desse bem imóvel.

12. Deste modo, a aquisição onerosa da parte do irmão a ter lugar em momento posterior ao da partilha e doação, reconduz-se ao âmbito da norma de exclusão (subjéctiva) da isenção constante do número 3 do artigo 9.º do CIMT, que determina que "[f]icam 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."

13. Nesta conformidade, uma vez adquirida, em sede de partilha e doação, a titularidade de metade do prédio, quando em momento posterior (depois de obtido o crédito bancário necessário), tiver lugar a aquisição onerosa da parte pertencente ao irmão, o Consulente não poderá beneficiar do regime IMT- Jovem, visto ser já titular de um direito de propriedade sobre (metade de) prédio urbano habitacional, circunstância que espolia a exclusão da isenção, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, também aplicável ao IS por remissão expressa do n.º 1 do artigo 7.º- A do Código do Imposto do Selo.

V - CONCLUSÃO

Na sequência do supra exposto, conclui-se que, advindo-lhe por partilha sucessória e doação a titularidade de parte de prédio urbano habitacional, no momento da aquisição onerosa da restante parte, a ter lugar em data posterior, o Consulente não poderá usufruir dos benefícios fiscais em sede de IMT e de IS, consagrados no regime IMT- Jovem aprovado pelo DL 48-A/2024, na medida em que a factualidade apresentada se enquadra no âmbito da previsão da norma de exclusão da isenção, vertida no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT.