

## 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 - Exclusão de isenção (art. 9.º, n.º 3, CIMT), Aquisição de imóveis por jovens (art. 7.º-A, CIS)
Processo:	27866, com despacho de 2025-03-06, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação
Conteúdo:	I - PEDIDO

Por via eletrónica, em 03-02-2025, veio a Consulente apresentar pedido de informação vinculativa, ao abrigo do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), no sentido de solicitar o enquadramento jurídico-tributário da factualidade que apresenta, relacionada com 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.

### II - FACTOS APRESENTADOS PELA CONSULENTE

1. A Consulente tem 35 anos de idade;
2. Foi-lhe adjudicada uma terça parte de vários imóveis, incluindo de um prédio urbano com afetação habitação.
3. A Consulente afirma que o prédio urbano mencionado se encontra a aproximadamente 300km da sua morada fiscal e que se trata de uma casa devoluta que não foi por si adquirida, não é utilizada como habitação própria e permanente (HPP) nem "serve sequer para habitação".

### III - ANÁLISE DO PEDIDO

4. A Consulente é proprietária de um terço do prédio urbano inscrito na matriz predial da freguesia e concelho de Vila Nova de Foz Côa, distrito da Guarda, com afetação habitacional.
5. De acordo com o título transmissivo remetido pela Consulente, cópia da sentença homologatória da partilha constante de transação em sede de processo de inventário, em 2022-10-11 foi-lhe adjudicado um terço do prédio em apreço, titularidade que mantém à data do pedido.
6. Considerando o teor do pedido, o objeto da presente informação vinculativa consiste em analisar se o facto da Consulente ser, já à data da transmissão ou em qualquer momento dos três anos anteriores, proprietária de parte deste prédio urbano com afetação habitacional, a impede de usufruir dos benefícios em sede de IMT e de IS constantes do Regime IMT Jovem introduzidos pelo DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho, na primeira aquisição onerosa de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano habitacional a destinar exclusivamente a HPP.

Vejamos então,

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, prevista no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, e numa isenção de IS, prevista no n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS, 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 n.º 3 do art.º 9.º do CIMT está prevista uma exclusão dessas isenções nos seguintes termos: "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."

9. Assim, no pedido de informação em apreço, importa perceber se pelo facto de a Consulente já ser proprietária do prédio urbano acima mencionado, é considerada como titular do direito de propriedade sobre prédio urbano habitacional à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores, porquanto, se se concluir afirmativamente, operará a exclusão das isenções de IMT e de IS previstas no Regime IMT Jovem.

10. Em primeiro lugar, será importante analisar se a forma de transmissão de propriedade do imóvel acima identificado para a Consulente (através de adjudicação no âmbito de um processo de inventário), releva ou não, para efeitos da exclusão do regime IMT Jovem.

11. Ora, 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.

12. Para aquele efeito concorrem, quer as aquisições gratuitas, quer as aquisições onerosas (a que se reconduz a situação em apreço) do direito de propriedade ou de figura parcelar daquele direito sobre prédio urbano habitacional.

13. Por outro lado, importa também confirmar se o prédio urbano em apreço corresponde a um "prédio urbano habitacional" para os efeitos do n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, apesar de, segundo a Consulente, se encontrar devoluto e não ser utilizado como HPP.

14. Neste preceito legal, o legislador utilizou o adjetivo "habitacional" para caracterizar o potencial imanente ao próprio prédio, isto é, a utilização específica para o qual o imóvel foi construído e que determina o seu licenciamento pela autoridade competente, logo depois de concluída a sua construção, ou seja, utilizou o conceito de "prédio urbano habitacional" previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis ("ex vi" n.º 2 do artigo 1.º do CIMT).

15. Deste modo, ao contrário do que se verifica, por exemplo, no n.º 1 do artigo 9.º do CIMT, o legislador não convoca o destino dado ao prédio, isto é, não faz apelo à concreta utilização que é dada a um prédio por cada titular do direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, num determinado momento.

16. Assim, é irrelevante se o prédio em apreço se encontra devoluto ou se corresponde ou não à residência fiscal da Consulente, uma vez que, ainda que não esteja a ser destinado a esse fim pelos seus proprietários, segundo a matriz predial urbana da

freguesia onde se localiza, este imóvel tem afetação habitação, ou seja, tem essa aptidão, configurando, como tal, um "prédio urbano habitacional" para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT.

17. Desta forma, atendendo às considerações anteriores, conclui-se que no período de tempo referido no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, a Consulente é titular de direito de propriedade (ainda que em compropriedade) sobre prédio urbano habitacional, configurando essa aquisição causa de exclusão da isenção, pelo que não pode usufruir do respetivo benefício.

#### IV - CONCLUSÃO

Em face do exposto, comprovando-se que no momento da primeira aquisição onerosa de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinada exclusivamente à sua habitação própria e permanente, a Consulente é titular de um prédio urbano habitacional, está preenchida a causa de exclusão da isenção, prevista no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, também aplicável ao IS por remissão operada pelo n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS.