

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:	Exclusão da isenção do IMT prevista do n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, numa aquisição efetuada com o benefício da isenção do IMT consagrado no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT (IMT Jovem).
Processo:	27917, com despacho de 2025-03-03, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação
Conteúdo:	I - INTRODUÇÃO

Vem a contribuinte XXX, na qualidade de Requerente, solicitar a prestação de informação vinculativa (IV), visando o enquadramento jurídico-tributário da factualidade que apresenta, relacionada com a exclusão da isenção do IMT prevista do n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, numa aquisição efetuada com o benefício da isenção do IMT consagrado no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT (IMT Jovem), quando esta aquisição ocorra após os três anos em que foi titular do direito de propriedade sobre prédio urbano habitacional.

II - ENQUADRAMENTO FACTUAL

1- Em 2018-06-25, a requerente apresentou a Modelo 1 do IMT a que foi atribuído o registo 2018/XXX, referente à aquisição que esta pretendia efetuar da fração autónoma designada pelas letras "AT" do prédio urbano inscrito sob o artigo XXX, na União das Freguesias de Setúbal (S. Julião, N. S. da Anunciada e Santa Maria da Graça).

2- Nesta Modelo 1 do IMT, foi indicado que a fração autónoma a adquirir teria como destino exclusivo a habitação própria e permanente.

3- O que originou a emissão da liquidação de IMT n.º XXX, de 2018-06-25, no montante de 3.075,31, com o documento único de cobrança (DUC) XXX, em que foram aplicadas as taxas da al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT (Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente).

4- E a emissão da liquidação de IS n.º XXX, de 2018-06-25, no montante de 1.390,00, com o DUC XXX.

5- Em 2018-06-29, a requerente adquire a referida fração autónoma, pelo valor declarado de 173.750,00, tendo sido utilizados, na escritura de compra e venda, os referidos documentos únicos de cobrança.

6- Tendo a aquisição como destino a habitação própria e permanente do sujeito passivo, foi concedida isenção do IMI, para os anos de 2018, 2019 e 2020, ao abrigo do disposto no art.º 46.º do EBF.

7- Em 2022-03-29, a requerente aliena a referida fração autónoma a XXX, com o NIF

XXX, e a XXX, com o NIF XXX.

Agora, a requerente declara que pretende vir a adquirir, com o benefício da isenção do IMT consagrado no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT (IMT Jovem), o prédio urbano inscrito sob o artigo XXX, na matriz predial urbana da freguesia de Setúbal (S. Sebastião), no concelho e distrito de Setúbal, que atualmente é propriedade de XXX, com o NIF XXX e XXX, com o NIF XXX.

No entanto, por ter sido titular de direito de propriedade sobre prédio urbano habitacional até 2022-03-29, pretende saber se, considerando o disposto no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, não ficará excluída da referida isenção do IMT prevista no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, caso a aquisição se efetue em 2025-03-30.

II - APRECIACÃO

O DL 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.

Esta isenção do IMT vem prevista no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, que estabelece que: "É isenta do IMT a primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º, por sujeitos passivos que tenham idade igual ou inferior a 35 anos de idade à data da transmissão, e que, no ano da transmissão, não sejam considerados dependentes para efeitos do artigo 13.º do Código do IRS."

Ou seja, neste n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, são indicados os requisitos cumulativos da referida isenção.

O primeiro dos requisitos elencados é que se trate de uma "primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente."

Ora, de acordo com a factualidade apresentada, em 2018-06-29, a requerente adquiriu uma fração autónoma de prédio urbano destinada exclusivamente a habitação própria e permanente.

Pelo que, a aquisição que a requerente pretende efetuar, em 2025-03-30, já não se trata de uma PRIMEIRA aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

Como tal, a aquisição que a requerente pretende efetuar do prédio urbano inscrito sob o artigo XXX, na matriz predial urbana da freguesia de Setúbal (S. Sebastião), no concelho e distrito de Setúbal, não poderá beneficiar da isenção do IMT consagrada no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT (IMT Jovem).

Nestes termos, independentemente da data em que vier a ser adquirido pela requerente o prédio identificado no número anterior, a aquisição não poderá beneficiar da isenção do IMT prevista no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT (nem da isenção do Imposto do selo da verba 1.1, por remissão do n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS para esta norma do CIMT), por

faltar um dos requisitos cumulativos da referida isenção, previsto neste mesmo normativo legal, que é tratar-se de uma "primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente."

III - CONCLUSÃO

Face ao exposto, conclui-se que, a aquisição que a requerente pretende efetuar não poderá beneficiar da isenção do IMT consagrada no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT (nem da isenção do Imposto do Selo da verba 1.1, por remissão do n.º1 do art.º 7.º-A do CIS para esta norma do CIMT), por não cumprir um dos requisitos cumulativos para a concessão da referida isenção, previsto neste mesmo normativo legal, que é tratar-se de uma "primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente."