

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Artigo/Verba: Art.11º - Caducidade das isenções

Assunto: CIMT artigo 11.º, n.º 8 al. a) subalínea i) - Caducidade IMT-Jovem alienação de Imóvel adquirido com isenção para HPP, seguido de nova aquisição para HPP

Processo: 28832, com despacho de 2025-08-21, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - Património, por delegação

Conteúdo: I - PEDIDO

Vem o Consulente, solicitar a prestação de informação vinculativa (IV), visando o enquadramento jurídico-tributário da facticidade que apresenta, relacionada com o benefício fiscal relativo ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis instituído pelo D.L 48-A/2024, de 25 de julho (Regime IMT- Jovem).

II - FACTOS

No pedido de informação o Consulente refere em síntese:

- i. Ter adquirido em dezembro de 2024, um imóvel destinado a Habitação Própria e Permanente (HPP);
- ii. Por se tratar da primeira aquisição para HPP, beneficiou nessa aquisição da isenção de IMT, ao abrigo do regime aplicável a jovens até aos 35 anos;
- iii. O imóvel, inscrito na matriz predial urbana da União de freguesias de , foi adquirido apenas em seu nome e desde a sua aquisição utilizado como HPP;
- iv. Em 18 de junho de 2025, antes de decorrido o prazo de 6 anos previsto no artigo 11.º do CIMT, vendeu o referido imóvel.
- v. Em 24 de março de 2025 celebrou um contrato promessa de compra e venda para a compra de um novo imóvel, ainda em construção, a destinar a HPP, tendo pago o valor do sinal. A respetiva escritura de aquisição só irá ter lugar em fevereiro de 2026.

III - QUESTÃO

A dúvida que pretende ver esclarecida decorre do disposto no n.º 1, da al. a) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT, importando para o efeito, aferir se a venda do imóvel adquirido com isenção (e efetivamente destinado a HPP), antes de decorrido o prazo de 6 anos sobre a sua aquisição, seguida da aquisição de novo imóvel para HPP no prazo de 6 meses, determina ou não a caducidade do benefício, obrigando, em consequência, ao pagamento do IMT.

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, cujos condicionalismos exigíveis para o seu reconhecimento se encontram vertidos nos números 2 e 3 do artigo 9.º do Código do IMT (CIMT).

2. O Consulente viu-lhe reconhecida no momento da aquisição (dezembro de 2024), a isenção de IMT estabelecida no n.º 2 do artigo 9.º do CIMT.

3. Em 26/01/2025, alterou o seu domicílio para a morada do imóvel adquirido, tal como se impunha para efeitos de benefício, de acordo com o estabelecido na al. b) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT.

4. No artigo 11.º do CIMT, que tem por epígrafe "[c]aducidade das isenções", prevê-se a caducidade do benefício, isenção ou redução de taxas, constantes dos artigos 9.º e 17.º, quando no prazo de 6 anos contado da aquisição, ao bem imóvel adquirido seja dado um destino diferente daquele para o qual foi atribuído o benefício (HPP).

5. Configurando a venda do imóvel, um destino diferente do da afetação exclusiva a HPP, a sua ocorrência em qualquer momento daquele período, afigura-se por si só suficiente para fazer caducar o benefício.

6. Todavia, na al. a) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT, prevêem-se algumas exceções, reportadas a factos ou situações que por si só fariam caducar esta isenção, surgindo a venda do imóvel como a primeira dessas exceções.

7. Nesta conformidade, apesar da venda naquele período se traduzir necessariamente na inobservância da obrigação de permanência do bem adquirido na titularidade do sujeito passivo (SP) por um período mínimo de 6 anos, e de configurar um destino diferente daquele em que assentou o reconhecimento do direito à isenção - a habitação própria e permanente do SP-, não espoleta a caducidade do benefício.

8. Não espoleta a caducidade do benefício, pois consubstancia uma exceção a essa caducidade expressamente prevista na subalínea i) da al. a) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT.

9. No entanto, a dúvida colocada pelo Consulente é mais abrangente, pois pretende saber se a aquisição de novo imóvel a afetar a HPP, volvidos 6 meses sobre a venda do imóvel adquirido com isenção, tem alguma relevância para efeitos de manutenção da isenção.

10. A consideração da venda no prazo de 6 anos como exceção que obsta à caducidade da isenção estabelecida no artigo 9.º do CIMT, vale por si só, isto é, não se encontra dependente da verificação de qualquer outro pressuposto ou condição (de fazer ou de não fazer) durante aquele período, nem o legislador previu, nomeadamente no art.º 11.º do CIMT, qualquer exceção a esta exceção à caducidade do benefício.

11. Deste modo, vendido o imóvel adquirido com o benefício IMT-Jovem, a aquisição de novo bem imóvel a destinar a HPP (a ter lugar previsivelmente no prazo de 6 meses), por si só, não conduz à caducidade do benefício.

V - CONCLUSÕES

12. A venda de imóvel adquirido para afetação exclusiva a HPP, no período de 6 anos contado da data da aquisição, não faz caducar a isenção de IMT prevista no n.º 2 do artigo 9.º do CIMT (IMT -Jovem).

13. A aquisição posterior pretendida pelo Consulente, a ter lugar previsivelmente em fevereiro de 2026, afigura-se irrelevante nesta sede, não determinando, por si só, a caducidade do benefício.