

## 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 do n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, bem como da isenção do IS do n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS, caso o SP seja co-titular da nua propriedade de um prédio urbano habitacional, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT.
Processo:	28875, com despacho de 2025-09-23, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - Património, por delegação
Conteúdo:	I - INTRODUÇÃO

A contribuinte (doravante Requerente), veio apresentar pedido de informação vinculativa (PIV), nos termos do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), no sentido de ser esclarecida se, caso pretenda efetuar uma aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à sua habitação própria e permanente, com o benefício da isenção do IMT previsto do n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, esta ficará excluída da referida isenção do IMT, bem como da isenção do IS, prevista no n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS, pelo facto de ser co-titular (na proporção de metade) da nua propriedade de um prédio urbano habitacional, ao abrigo do disposto no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT.

### II - ENQUADRAMENTO FACTUAL

1. Em (...), deu-se o óbito de «"A"», com o NIF (...).
2. Em (...), «"B"», com o NIF (...), através de escritura de Habilitação de Herdeiros, assumiu o cargo de Cabeça de Casal da Herança (CCH) de «"A"».
3. Nesta habilitação de herdeiros são indicados como herdeiros de «"A"», o seu cônjuge - «"B"» - e as suas filhas - «"C"», NIF (...), e a ora Requerente.
4. À herança de «"A"» foi atribuído o NIF (...).
5. Na Participação de Imposto do Selo (PIS), «"B"» indicou como herdeiros: o próprio e as duas filhas de ambos, «"C"» e a ora Requerente.
6. Em (...), foram partilhados os bens da herança de «"A"».
7. Nesta partilha, à Requerente, foram adjudicadas as seguintes verbas: metade indivisa da raiz ou nua propriedade dos bens descritos nas verbas 1, 2, 3 e 5.
8. A verba 1 correspondia ao prédio urbano inscrito sob o artigo matricial (...), na matriz predial da União das Freguesias de (...), com afetação à habitação.
9. A verba 2 correspondia à fração autónoma designada pelas letras (...) do prédio urbano inscrito sob o artigo matricial (...), na matriz predial da União das Freguesias de

(...), com afetação a comércio.

10. A verba 3 correspondia ao prédio urbano (terreno para construção), inscrito sob o artigo matricial (...), na matriz predial da União das Freguesias de (...), que, entretanto, foi desativado, tendo dado origem ao artigo matricial (...), e alienado em (...).

11. A verba 5 correspondia ao quinhão hereditário na herança ilíquida e indivisa, aberta por óbito dos pais da autora da herança: (...) e (...).

Em (...), a Requerente esclareceu que irá adquirir a (...), com NIF (...), o prédio inscrito sob o artigo (...), na matriz predial urbana da freguesia de (...), pelo preço de 200.000,00, no final de 2025.

### III - ANÁLISE

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 do IMT (prevista no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT) e numa isenção do 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.

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.

De acordo com a factualidade apresentada, em (...), através de escritura de partilha, foram partilhados os bens da herança de «A» (mãe da Requerente).

No âmbito desta partilha, à Requerente, foram adjudicadas as seguintes verbas: metade indivisa da raiz ou nua propriedade dos bens descritos nas verbas 1, 2, 3 e 5 (descritas nos pontos 8 a 11 do enquadramento factual).

E, ao pai da Requerente, «B», foi adjudicado o usufruto vitalício dos bens descritos nas referidas verbas 1, 2, 3 e 5.

Como tal, através da referida escritura de partilha, a Requerente adquiriu a co-titularidade da nua propriedade (figura parcelar do direito de propriedade) de quatro verbas, sendo uma delas (verba 1) referente a um prédio urbano habitacional, inscrito sob o artigo matricial (...), na matriz predial da União das Freguesias de (...).

Tendo-lhe sido adjudicada a metade indivisa da nua propriedade das verbas 1, 2, 3 e 5, acima descritas, a Requerente é co-titular da nua propriedade dos bens que compõem as referidas verbas, onerados com o usufruto vitalício adjudicado ao seu pai, «B».

Analisemos, sumariamente, o direito de propriedade e o usufruto, como figura parcelar do direito de propriedade.

O direito propriedade é definido, no art.º 1305.º do Código Civil (CC), como o direito real máximo, através do qual é assegurado ao proprietário (ou seu titular) o gozo "pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas."

De onde se retira que, a essência da propriedade radica na sua aptidão para abranger a generalidade dos poderes que permitam o total aproveitamento da utilidade de uma coisa, o que lhe dá carácter de exclusividade, nunca pressupondo a existência de outro direito sobre a mesma coisa.

Ainda segundo o Código Civil, é admitida a constituição, com carácter real, dos seguintes direitos menores de propriedade (n.º 1 do art.º 1306.º CC):

- a) Usufruto, uso e habitação (art.º 1439.º e ss. do CC); e
- b) Direito de superfície (art.º 1543.º e ss. do CC).

Daqui resulta que, a propriedade como direito real possui, para além da plenitude e da exclusividade, a característica da elasticidade.

Tal como refere Menezes Cordeiro (in Direitos Reais, LEX 1993, pág. 628): "O direito de propriedade estende-se até às fronteiras do juridicamente possível, admitindo, evidentemente, exceções; o direito de propriedade é auto-suficiente, não requerendo qualquer outro direito sobre a coisa sobre que incida. Sempre, porém, que surjam exceções à permissão ou que lhe seja imposta a concorrência de outro direito real sobre a mesma coisa, o direito comprime-se, na medida do necessário. Desaparecendo estes fatores estranhos, as suas características próprias voltam a operar: o direito distende-se. O fenómeno é traduzido pela expressão elasticidade".

Por seu lado, o art.º 1439.º do CC, define o usufruto como "o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância".

Relativamente ao usufruto, Menezes Cordeiro (in Direitos Reais, LEX 1993, pág. 648 e ss.), refere que: "O usufruto onera um direito real de base, normalmente a propriedade, que tem nessa situação a designação de nua-propriedade ou propriedade de raiz.

O TITULAR DO DIREITO DA NUA-PROPRIEDADE VÊ O SEU DIREITO - AUTÊNTICO DIREITO DE PROPRIEDADE, QUANDO DE PROPRIEDADE SE TRATE - COMPRIMIDO PELO USUFRUTO.

Caso este desapareça as faculdades do proprietário expandir-se-ão até à plenitude. (...) Usufruto e propriedade encontram-se assim em conflito de sobreposição, o que dá lugar às restrições daí derivadas, com a subsequente intervenção das relações jurídicas reais necessárias (...) Trata-se, portanto, de um direito real de gozo autónomo que, coexistindo com a propriedade, a onera". (Destacado nosso)

Daqui se retira que, não obstante a Requerente ser co-titular da nua propriedade das verbas 1, 2, 3 e 5, acima descritas, oneradas com o usufruto vitalício adjudicado ao seu pai, «"B"», a mesma detém sobre estas o direito de propriedade (na proporção de metade), ainda que comprimido pelo referido usufruto.

E, determina o n.º 3 do art.º 9.º do CIMT que "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".

Como vimos, a Requerente é co-titular (na proporção de metade) da nua propriedade de um prédio urbano habitacional (verba 1), pelo que, ao abrigo do disposto no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, a aquisição onerosa do prédio urbano inscrito sob o artigo (...), na matriz predial urbana da freguesia de (...), no concelho de (...), ainda que destinada à sua habitação própria e permanente, não poderá beneficiar da isenção do IMT prevista no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, nem da isenção do IS prevista no n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS.

#### IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, conclui-se que, sendo a Requerente co-titular (na proporção de metade) da nua propriedade de um prédio urbano habitacional, a aquisição onerosa do prédio urbano inscrito sob o artigo (...), na matriz predial urbana de (...), no concelho de (...), ainda que destinada exclusivamente à sua habitação própria e permanente, não poderá beneficiar da isenção do IMT prevista no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, nem da isenção do IS prevista no n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS, atendendo ao disposto no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT.