

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:	A aquisição de prédio urbano do tipo terreno para construção, no qual esteja em curso a construção de uma edificação de natureza habitacional, não beneficia da isenção do IMT e IS - Verba 1.1 da TGIS, previstas no DL 48-A/2024, de 25-07.
Processo:	28953, com despacho de 2025-09-29, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - Património, por delegação
Conteúdo:	I - INTRODUÇÃO

Os contribuintes (doravante Requerentes), vieram apresentar pedido de informação vinculativa (IV), nos termos do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), no sentido de serem esclarecidos quanto à possibilidade de aplicação da isenção do IMT e IS - Verba 1.1 da TGIS, previstas no Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, a uma aquisição de prédio urbano do tipo terreno para construção, que, à data da escritura, tenha uma construção já iniciada (que se prevê que futuramente, depois de terminada, venha a ser uma edificação de natureza habitacional).

II - ENQUADRAMENTO FACTUAL

1. Em (...), os Requerentes apresentam as Modelo 1 do IMT referentes à aquisição que estes pretendiam efetuar, em partes iguais, de um prédio urbano do tipo terreno para construção.
2. Nestas Modelo 1 do IMT, os Requerentes indicaram como facto tributário a "Aquisição do direito de propriedade plena sobre imóveis", não tendo indicado que pretendiam beneficiar de qualquer benefício fiscal, tanto a nível do IMT como do IS - Verba 1.1 da TGIS.
3. Esta apresentação originou a emissão de liquidações do IMT em que foram aplicadas a taxa da al. e) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT (Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas - 6,5%), ao valor do contrato (por ser superior ao VPT deste - n.º 1 do art.º 12.º do CIMT).
4. Em (...), os Requerentes adquirem o referido prédio urbano, através de Documento Particular Autenticado (DPA), tendo sido utilizados na aquisição os Documentos Únicos de Cobrança emitidos no decurso da apresentação das referidas Modelo 1 do IMT.

III - PEDIDO

Com a apresentação deste pedido de informação vinculativa, os Requerentes pretendem ser esclarecidos quanto à possibilidade de aplicação das isenções do IMT e IS - Verba 1.1 da TGIS, previstas no Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, numa

aquisição de um prédio urbano do tipo terreno para construção, no qual tenha sido iniciada uma construção (naturalmente sem licença de utilização), como é o caso da aquisição que efetuaram, de um prédio urbano do tipo terreno para construção.

IV - 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, devendo, antes de mais, tratar-se de uma "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 (...)"

De acordo com a factualidade apresentada, em (...), os Requerentes adquiriram um prédio urbano do tipo terreno para construção.

Ou seja, à data da aquisição, este prédio urbano encontrava-se descrito, na matriz predial, como prédio urbano do tipo "Terreno para Construção".

E observado o contrato de compra e venda celebrado pelos Requerentes, constatamos que este também refere, na primeira cláusula, relativa ao objeto, que: "Pelo presente contrato o Primeiro Outorgante vende aos Segundos Outorgantes, em comum e partes iguais, que o aceitam, o prédio urbano composto por parcela de terreno destinada à construção (...)"

Daqui se retira que, sendo o prédio urbano do tipo terreno para construção, é intrinsecamente inapto para o destino de que depende a isenção (habitação própria e permanente).

À aquisição dos prédios urbanos habitacionais, poderão ser aplicadas as seguintes taxas, consoante o destino que lhe irá ser dado:

- as taxas da al a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, no caso de tratar-se da aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, que não se encontre abrangido pela al. b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT;
- as taxas da al b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, no caso de tratar-se da aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente abrangida pelos n.ºs 2 a 5 do artigo 9.º, cujo valor exceda 324.058,00;
- as taxas da al c) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, no caso de tratar-se da aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangida pelas alíneas anteriores.

Já no caso da aquisição de outros prédios urbanos, como sejam os terrenos para construção, será aplicada a taxa da al. e) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, de 6,5%.

Daí que, perante uma aquisição de um prédio urbano do tipo terreno para construção, para efeitos de aplicação de taxas do IMT, seja irrelevante estar (ou não) iniciada uma construção.

Além do mais, como já referimos, esta isenção do IMT prevista no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, aplicar-se-á apenas no caso de se tratar de uma "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" 324.058,00.

Ora, no caso em apreço, os Requerentes não adquiriram um prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à sua habitação própria e permanente, a que se poderiam aplicar as taxas da al. b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, caso se encontrassem reunidos os respetivos pressupostos legais; adquiriram, sim, um prédio urbano do tipo terreno para construção, a que se aplica a taxa da al. e) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT.

Nestes termos, estando aqui em causa a aquisição de um prédio urbano do tipo terreno para construção, ainda que neste esteja iniciada uma construção, esta não pode 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 da TGIS, 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."

V - CONCLUSÃO

Face ao exposto, conclui-se que a aquisição que os Requerentes efetuaram - de um terreno para construção - não pode 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 da TGIS, por remissão do n.º 1 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."