

FICHA DOUTRINÁRIA

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

Artigo/Verba: Art.º 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: 29556, com despacho de 2026-03-11, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação

Conteúdo: I - INTRODUÇÃO

O contribuinte "A", doravante Requerente, veio apresentar pedido de informação vinculativa, nos termos do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), visando obter 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).

II - ENQUADRAMENTO FACTUAL

1. Em 2012-08-08, o Requerente adquiriu, em compropriedade (na proporção de 1/3) um prédio urbano com afetação habitacional.
2. Esta doação foi efetuada por "B", que lhe doou 1/6 da propriedade do referido prédio e por "C", que lhe doou 1/6 da propriedade do referido prédio.
3. Em 2025-12-15, o Requerente veio apresentar o presente pedido de informação vinculativa.
4. Em 2025-12-17, o Requerente adquiriu 1/3 da sua propriedade de uma fração autónoma com afetação habitacional.
5. Em 2025-12-19, o Requerente apresentou a declaração Modelo 1 do IMT, referente à aquisição que este pretendia efetuar, em compropriedade (na proporção de 1/2), com "D", de uma fração autónoma.
6. Nesta declaração Modelo 1 do IMT, foi indicado tratar-se de uma aquisição de parte indivisa de bem exclusivamente para habitação própria e permanente em compropriedade no mesmo ato.
7. O que originou a emissão da liquidação do IMT, 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), na redação do Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25-07.
8. E a emissão da respetiva liquidação do IS.
9. Em 2025-12-19, o Requerente adquire, em compropriedade e partes iguais, com "D", a referida fração autónoma, pelo valor global declarado de XXX, tendo sido utilizados, na escritura de compra e venda, os referidos documentos únicos de cobrança.

III - QUESTÕES COLOCADAS

Com o presente pedido de informação vinculativa, o Requerente pretende saber se, sendo comproprietário (na proporção de 1/3) de um prédio urbano com afetação habitacional, há mais de 10 anos, poderia beneficiar da isenção do IMT, consagrada no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT (IMT Jovem), e IS, prevista no n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS, na

aquisição, em compropriedade e partes iguais com "D", de uma fração autónoma que teria como destino exclusivo a habitação própria e permanente de ambos.

No pedido, o Requerente indica pretender obter os seguintes esclarecimentos:

"a) Se a titularidade de 1/3 de um imóvel urbano, recebida há mais de 10 anos e não resultando de transmissão onerosa, configura ou não "aquisição anterior" relevante para exclusão da isenção prevista para jovens adquirentes.

b) Se a antiguidade superior a 3 anos da atribuição desta quota impede (ou não) a aplicação do artigo 9.º, n.º 2 do CIMT, conforme referido no contacto anterior da AT.

c) Se, na ausência de transmissão onerosa nos últimos 3 anos, o Requerente mantém o direito à isenção total do IMT e Imposto do Selo aplicável à aquisição atual destinada a Habitação Própria e Permanente."

IV - APRECIACÃO

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.

No entanto, o n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, determina 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". Ou seja, neste n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, vem prevista uma causa de exclusão do benefício fiscal em apreço.

Para responder à questão colocada há que perceber se o Requerente, pela aquisição (por doação, na proporção de 1/3) do prédio urbano com afetação habitacional, e pela aquisição (por doação, na proporção de 1/3) da nua propriedade de uma fração autónoma com afetação habitacional, pode (ou não) ser considerado como "titular do direito de propriedade ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional", porquanto, se se concluir afirmativamente, de acordo com o disposto no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, opera a exclusão da isenção relativamente à aquisição onerosa ocorrida em 2025-12-19.

Analisando aquele n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, constata-se que, o facto determinante da exclusão da isenção ali estabelecido, consiste na titularidade do direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, no momento da aquisição onerosa do prédio destinado a HPP, ou num qualquer momento dos três anos precedentes.

O regime do IMT Jovem não distingue ou privilegia formas de aquisição, afigurando-se como irrelevante para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 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 (SP).

Para aquele efeito concorrem, quer as aquisições gratuitas, quer as aquisições onerosas do direito de propriedade ou de figura parcelar daquele direito sobre prédio urbano habitacional.

Deste modo cumpre indagar se na data da aquisição onerosa de prédio urbano exclusivamente destinado a habitação própria e permanente, ou, em algum momento dos três anos que a precedem, o Requerente detém ou deteve a qualidade de titular de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional.

Ora, à data da aquisição efetuada pelo Requerente - 2025-12-19 -, na proporção de $\frac{1}{2}$, com "D", de uma fração autónoma, aquele era titular do direito de propriedade, ainda que na proporção de $\frac{1}{3}$, do prédio urbano com afetação habitacional, e titular da nua propriedade (figura parcelar do direito de propriedade), ainda que na proporção de $\frac{1}{3}$, de uma fração autónoma com afetação habitacional.

Quer isto dizer que, em 2025-12-19, quando o Requerente adquiriu, na proporção de $\frac{1}{2}$, com "D", uma fração autónoma, aquele não poderia beneficiar da isenção do IMT prevista no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT (nem da isenção do IS - verba 1.1 da TGIS, por remissão do n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS para esta norma do CIMT), na medida em que, a factualidade que apresenta se reconduz à causa de exclusão da isenção prevista no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT.

V - CONCLUSÃO

Face ao exposto, conclui-se que, a aquisição que o Requerente efetuou, em 2025-12-19, não poderia beneficiar da isenção do IMT prevista no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT (nem da isenção do IS - verba 1.1 da TGIS, por remissão do n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS para esta norma do CIMT), pelo facto de, à data da transmissão, aquele ser titular do direito de propriedade, na proporção de $\frac{1}{3}$, de um prédio urbano com afetação habitacional e titular da nua propriedade (figura parcelar do direito de propriedade), na proporção de $\frac{1}{3}$, de uma fração autónoma de prédio urbano com afetação habitacional, conforme determina o n.º 3 do art.º 9.º do CIMT.