

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:	Art.9º n.º 2 do CIMT - Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação IMT- Jovem. Elegibilidade em caso permanência do domicílio no estrangeiro.
Processo:	29617, com despacho de 2026-03-27, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação
Conteúdo:	Vem a Consulente, através do presente pedido de informação vinculativa, solicitar o enquadramento jurídico-tributário da factualidade que apresenta, relacionada com a aplicação do regime de isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto de Selo (IS) na aquisição da primeira habitação por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos.

II -FACTUALIDADE APRESENTADA PELA CONSULENTE

Situação pessoal: Residente fiscal na Suécia, com morada fiscal registada naquele país e contrato de trabalho celebrado com entidade sueca, com início em setembro de 2023.

Presença em Portugal: Permanência média aproximada de alguns meses por ano em Portugal, com intenção de no futuro fixar residência habitual no imóvel a adquirir.

Aquisição Prevista: Compra individual de imóvel urbano destinado a habitação própria e permanente com escritura prevista para agosto de 2026 e valor de aquisição estimado de 405.000€.

Histórico de Propriedade: Não foi proprietária de qualquer imóvel nos três anos anteriores à data prevista da escritura.

III-QUESTÃO:

Atenta a sua morada fiscal atual na Suécia e a intenção de num futuro próximo vir a Portugal alguns meses por ano, com intenção de num futuro (eventual e incerto) "fixar residência habitual no imóvel a adquirir", pretende saber se é ou não elegível para a isenção de IMT aplicável a jovens na aquisição da primeira habitação, cumpridos se mostrem os demais requisitos legais.

IV-ANÁLISE:

IMT/ IS-JOVEM

1) O D.L n.º 48-A/2024, de 25 de julho, veio criar ao nível do IMT e do IS, um novo benefício fiscal, consubstanciado numa isenção/dedução à coleta visando a primeira aquisição onerosa de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinada exclusivamente a habitação própria e permanente (HPP), por parte de jovens com idade igual ou inferior a 35 anos.

2) Em sede de IMT, o benefício, seus pressupostos, causa de exclusão, e o modo de verificação dos pressupostos quando o imóvel adquirido venha a constituir um bem

comum do casal, constam dos números 2 a 4 do artigo 9.º do Código do IMT (CIMT).

3) Em sede de IS, o referido benefício consta dos números 1 e 2 do artigo 7.º -A do Código do Imposto do Selo (CIS).

4) As situações de verificação posterior, suscetíveis de fazer caducar os benefícios em sede de IMT e de IS, constam das als. a) a c) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT, aplicáveis ao IS por remissão expressa do n.º 3 do artigo 7.º-A do CIS.

5) Assim, de acordo com o disposto naquelas alíneas, as situações suscetíveis de fazer caducar aqueles benefícios, são as seguintes:

a) Quando no prazo de seis anos subsequente à aquisição do imóvel destinado à HPP do sujeito passivo, lhe for dado um destino diferente daquele em função do qual foi concedido o benefício;

b) Se a afetação dos imóveis à HPP do(s) adquirente(s) não tiver lugar no prazo de seis meses, contado da data de aquisição, e,

c) Se em algum momento do prazo de seis anos subsequente à aquisição, o adquirente for considerado dependente, para efeitos do artigo 13.º do Código do IRS.

6) Por sua vez, nas subalíneas i) a iii), da al. a), excecionam-se determinados factos, que de acordo com a regra geral constante do corpo da al. a), ditariam inevitavelmente a caducidade do benefício.

DESTINADO EXCLUSIVAMENTE A HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE

7) As isenções previstas no artigo 9.º do CIMT, têm em vista a aquisição de bem imóvel destinado exclusivamente à habitação própria e permanente do adquirente, sendo que, no caso do designado "IMT Jovem" exige-se ainda que essa aquisição, de bem imóvel destinado exclusivamente à habitação própria e permanente do adquirente, seja a primeira.

8) Analisando individualmente o significado que assume cada um dos vocábulos em que se decompõe aquela expressão, verifica-se que a utilização dos vocábulos "exclusivamente" e "própria", se reporta à vocação do próprio imóvel adquirido, e que é a de servir, todo ele e apenas ele, à finalidade única de utilização como habitação permanente do adquirente (e respetivo agregado familiar).

9) O vocábulo permanente surge reportado ao modo e à duração da vivência quotidiana no imóvel adquirido. Nesta aceção, o vocábulo permanente pressupõe que o imóvel seja habitado de forma constante, contínua e duradoura, por contraposição a uma estadia cíclica, periódica ou alternada.

10) Do exposto resulta, que não basta que o imóvel adquirido se destine unicamente (e todo ele) à habitação do adquirente, é necessário que seja o único destinado a esse efeito e que essa vivência quotidiana efetiva se inicie nos seis meses subsequentes à aquisição (afetação), e perdure de forma estável e contínua ao longo de cada um dos seis anos subsequentes à aquisição (permanente), o que desde logo implica o estatuto de residente em território nacional.

11) Considerando o pressuposto elencado no ponto 5.b supra, afigurou-se imprescindível situar o momento em que a ora Consulente tencionava fixar a sua residência habitual no imóvel a adquirir, pelo que lhe foi solicitado que indicasse a data

previsível desse facto.

12) Em resposta, a Consulente indica pretender fixar a sua residência habitual no imóvel, em fevereiro de 2031.

13) De posse deste elemento, ressalta evidente a situação de incompatibilidade entre a exigência de afetação do imóvel à HPP do adquirente no prazo de 6 meses contados da aquisição a ter lugar previsivelmente em agosto de 2026, inerente ao benefício HPP IMT-Jovem e o momento ou data, (fevereiro de 2031) em que a Consulente pretende "fixar residência habitual no imóvel a adquirir".

V - CONCLUSÃO

15) Face ao exposto, a resposta à questão colocada é forçosamente negativa, uma vez que ao pretender fixar a residência habitual no imóvel apenas em fevereiro de 2031, não cumpre o requisito da afetação à sua HPP no prazo de seis meses após a aquisição.