

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: IMT Jovem

Processo: 29782, com despacho de 2026-02-26, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação

Conteúdo: I-INTRODUÇÃO

Por via eletrónica, o Requerente apresentou pedido de informação vinculativa (PIV), ao abrigo do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), pretendendo saber se a detenção de 1/7 de uma casa de habitação que foi, entretanto, alienada, mas que nunca foi utilizada como habitação própria e permanente, constitui fundamento legal bastante para a exclusão da isenção de IMT e de Imposto do Selo (prevista no Decreto-Lei n.º 48-A/2024), em posterior aquisição de habitação própria e permanente, tendo o sujeito passivo idade igual ou inferior a 35 anos.

II - FACTOS APRESENTADOS PELO REQUERENTE CUJA QUALIFICAÇÃO JURÍDICO-TRIBUTÁRIA SE PRETENDE

1. O Requerente é uma pessoa singular que tem 31 anos e pretende adquirir, pela primeira vez, um prédio urbano ou fração autónoma destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, cujo valor não excede os limites previstos no artigo 17.º, n.º 1, alínea b), do Código do IMT.
2. O Requerente não é dependente para efeitos do artigo 13.º do Código do IRS.
3. Com fundamento em escritura o Requerente adquiriu em 1993, por doação, 1/7 do direito de propriedade um prédio urbano com afetação habitacional.
4. O referido imóvel foi integralmente alienado em 2025-02-25, não sendo o Requerente, desde então, titular de qualquer direito de propriedade ou figura parcelar sobre prédio urbano habitacional.

III- DO PEDIDO

5. O Requerente pretende saber se a detenção no passado de 1/7 de um prédio urbano com afetação habitacional, nunca utilizado como habitação própria e permanente, nunca coincidente com o domicílio fiscal do sujeito passivo e entretanto alienado, constitui fundamento legal bastante para o excluir da isenção de IMT e Imposto do Selo prevista no Decreto-Lei n.º 48-A/2024.

IV - ANÁLISE

6. O pedido do consulente diz respeito à isenção de IMT para pessoas que, com menos de 35 anos, pretendam adquirir um primeiro imóvel destinado à sua habitação própria e permanente, nos termos do artigo 9.º do CIMT (redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 48-A/2024).

7. Para o que aqui se aprecia, estabelecem os n.º 2 e 3 do artigo 9.º do CIMT o seguinte:

"2 - 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.

3 - 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. (Redação do Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25/07)."

8. Importa então determinar se a titularidade de 1/7 de uma casa de habitação até 2025-02-25, é relevante para efeitos da exclusão do direito à isenção do "IMT Jovem", prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT.

9. A compropriedade existe quando uma ou mais pessoas são simultaneamente titulares de um direito de propriedade sobre a mesma coisa, nos termos do artigo 1403.º n.º 1 do Código Civil, dispositivo que se traz à colação por ser o que define o que é a compropriedade de um imóvel no ordenamento jurídico português.

10. Aqui chegados, dúvidas não existem que o Requerente foi titular de um direito de propriedade (1/7) de um imóvel com afetação habitacional até 2025, conforme se extrai das escrituras juntas ao pedido.

11. Por conseguinte, pese embora o Requerente afirme que pretende adquirir, pela primeira vez, um prédio urbano ou fração autónoma destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, e que nessa data não será titular de qualquer prédio urbano habitacional, a verdade é que a lei expressamente determina, nos termos do já mencionado n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, que quem for detentor do direito de propriedade (ou de figura parcelar desse direito), de um imóvel afeto à habitação no momento da transmissão ou nos últimos 3 anos, está excluído deste benefício fiscal.

12. Pelo facto de o Requerente ter sido titular de um direito de propriedade de um imóvel com fins habitacionais até 2025-02-25, fica excluído da isenção prevista no n.º 2 do artigo 9.º do CIMT.

13. Considerando todos os factos descritos e análise feita, o negócio jurídico em causa, ou seja, a futura aquisição de um imóvel para habitação própria e permanente do Requerente, não pode usufruir dos benefícios fiscais em sede de IMT e IS consagrados no n.º 2 do artigo 9.º do CIMT e no n.º 1 do artigo 7.º do CIS, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 julho - "IMT Jovem", porquanto nos últimos três anos foi titular do direito de propriedade de um prédio urbano habitacional, facto que faz operar a exclusão prevista no n.º 3 do mesmo preceito legal.

VI-CONCLUSÃO

Em face ao exposto, conclui-se que:

A primeira aquisição de imóvel destinado a habitação própria e permanente que o Requerente pretende agora efetuar, não pode usufruir dos benefícios fiscais em sede de IMT e IS consagrados no n.º 2 do artigo 9.º do CIMT e no n.º 1 do artigo 7.º do CIS, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 julho - "IMT Jovem", uma vez que o mesmo foi titular do direito de propriedade de um imóvel para habitação nos últimos três

anos, facto que faz operar a norma de exclusão prevista no n.º 3.