

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. 9.º n.º 3 do CIMT- Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação IMT- Jovem. Expropriação por Utilidade Pública. Exclusão da Isenção
Processo:	29953, com despacho de 2026-06-05, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - Património, por delegação
Conteúdo:	I - Pedido

Vem o Requerente, através do presente pedido de informação vinculativa, questionar se pode usufruir dos benefícios associados ao regime IMT-Jovem, na aquisição de bem imóvel a destinar exclusivamente à sua habitação própria e permanente que pretende efetuar na sequência da expropriação por utilidade pública, do imóvel onde residia, adquirido em fevereiro de 2024.

II - Factos indicados pelo Requerente

1. O Requerente, com 25 anos de idade (à data do pedido) adquiriu em fevereiro de 2024 o seu primeiro imóvel, um prédio urbano habitacional, que destinou a HPP.
2. No dia (...) de fevereiro de 2026, o referido imóvel foi objeto de expropriação por utilidade pública.
3. Ao tentar aferir a elegibilidade para a isenção de IMT jovem na aquisição de novo imóvel, o Requerente confronta-se com a barreira prevista no Código do IMT que impede o benefício a quem tenha sido proprietário de imóvel habitacional nos últimos 3 anos.

III - Questão

Considerando o facto de nunca ter usufruído dos benefícios associados ao IMT Jovem, bem como a circunstância de a perda do imóvel anterior decorrer de um ato coercivo do Estado, questiona se pode ser considerado elegível para a isenção de IMT Jovem na próxima aquisição, atenta a causa de exclusão prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT.

IV - Análise

4. 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 de IMT, prevista no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, e numa isenção de 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.

5. O n.º 3 daquele mesmo artigo, estabelece como causa de exclusão do benefício, a

titularidade do 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.

6. Em (...) de fevereiro de 2024, o Requerente adquiriu a fração autónoma (...) do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, situado em Lisboa.

7. Em (...) de outubro de 2025, foi declarada com carácter de urgência, a utilidade pública da expropriação da referida fração.

8. Em (...) de fevereiro de 2026, a entidade expropriante foi investida na posse administrativa do bem.

9. No momento em que submeteu o presente PIV, o Requerente encontrava-se em processo de aquisição de um novo imóvel para substituir a habitação expropriada.

10. Pretendendo usufruir da isenção prevista no n.º 2 do artigo 9.º do CIMT, na aquisição da nova habitação e levando em consideração a causa de exclusão prevista no n.º 3, que exclui da referida isenção quem tenha sido proprietário de imóvel habitacional nos últimos 3 anos, questiona se a factualidade que apresenta (de expropriação seguida de nova aquisição) e à qual foi totalmente alheio, lhe permite usufruir da referida isenção na nova aquisição.

11. Para se determinar se há ou não lugar à causa de exclusão (subjativa) prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, importa desde logo perceber quando terá lugar a aquisição pretendida. Assim, se a mesma se verificar antes de decorridos 3 anos sobre a data em que a expropriação do imóvel se torna efetiva, a norma é clara, opera a causa de exclusão, não podendo o Requerente usufruir dos benefícios associados ao regime IMT- Jovem nessa aquisição.

12. Constata-se que em (...) de fevereiro de 2026, foram emitidas liquidações de IMT (e de IS verba 1.1 da TG) com o código de benefício para HPP, tendo em vista a aquisição de imóvel habitacional, por parte do Requerente.

13. No dia (...) de março de 2026, o Requerente adquiriu, por escritura pública de compra e venda, a fração autónoma identificada pela letra (...), correspondente ao (...) de prédio situado em Lisboa.

14. Deste título aquisitivo consta expressamente que o imóvel adquirido se destina à sua habitação própria e permanente.

15. A factualidade subjacente, não suscita quaisquer dúvidas de carácter interpretativo, importando apenas aferir se em algum momento dos 3 anos que precedem a nova aquisição, que no caso configura a primeira aquisição exclusivamente destinada à HPP, o jovem adquirente foi ou não titular do direito de propriedade de prédio ou de fração autónoma de prédio urbano habitacional, sendo que, se a resposta for afirmativa, opera a exclusão prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT.

16. Ora, aqui chegados, é desde logo evidente que o pressuposto da causa de exclusão prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT se verifica de forma inequívoca, uma vez que o intervalo temporal entre os 2 pontos de referência, perda da titularidade do antigo imóvel destinado a habitação e nova aquisição, longe de distar 3 anos, compreende apenas algumas semanas.

17. Nesta conformidade, confirma-se que a aquisição do prédio referido no ponto 13

supra não tem a virtualidade de afastar a causa de exclusão prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT.

V - Conclusão

18. Em face do expandido anteriormente, conclui-se que à situação em apreço é aplicável o disposto no n.º 3 artigo 9.º do CIMT.