

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 titularidade de um direito à quota parte numa herança indivisa cuja massa de bens compreende bens imóveis não configura uma causa de exclusão da isenção prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT.
Processo:	30175, com despacho de 2026-05-11, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação
Conteúdo:	I - INTRODUÇÃO

O Requerente veio apresentar pedido de informação vinculativa (IV), nos termos do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), no sentido de ser esclarecido quanto à possibilidade de beneficiar da isenção do IMT e IS - Verba 1.1 da TGIS, previstas no Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, na aquisição de uma primeira habitação própria e permanente, não sendo titular de um direito de propriedade ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, sendo, no entanto, titular de um direito à quota parte numa herança indivisa cuja massa de bens compreende bens imóveis.

II - PEDIDO

Com a apresentação deste pedido de informação vinculativa, o Requerente pretende ser esclarecido quanto à possibilidade de fruir das isenções do IMT e IS - Verba 1.1 da TGIS, previstas no Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, na aquisição de uma fração autónoma para habitação de tipologia T3 que está a ser edificada num prédio urbano composto por XXXX.

Alega estar em condições de poder beneficiar das referidas isenções por não ser titular de um direito de propriedade ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, sendo, no entanto, titular de um direito à quota parte numa herança indivisa cuja massa de bens compreende bens imóveis.

III - 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.

Porém, 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.

No caso em apreço, na presente data, o Requerente não é titular de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, pelo que, não se encontra verificada a causa de exclusão do benefício fiscal, prevista no referido n.º 3 do art.º 9.º do CIMT.

Relativamente ao facto de ser titular de um direito à quota parte numa herança indivisa cuja massa de bens compreende bens imóveis, esta questão foi analisada no PIV 26991 (disponível do Portal das Finanças), no qual se formularam as seguintes conclusões:

"10. Enquanto se mantiver a situação de indivisão do acervo hereditário dos pais, a Consulente, na qualidade de uma das herdeiras a concurso, não pode ser considerada como titular do direito de propriedade relativamente a nenhum dos bens concretos que integram aquelas heranças.

11. Em face do exposto, se no momento da aquisição do imóvel para a habitação própria e permanente pela Consulente, se mantiver a situação de indivisão hereditária, não se verifica a causa de exclusão da isenção prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, desde que estejam cumpridos os demais requisitos previstos no n.º 2 do mesmo artigo."

Daqui se extrai que, pelo facto de, na presente data, o Requerente ser titular de um direito à quota parte numa herança indivisa cuja massa de bens compreende bens imóveis habitacionais, não se encontra verificada a causa de exclusão do benefício fiscal, prevista no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT.

Contudo, importa frisar que, a causa de exclusão do benefício fiscal, prevista no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, deverá ser aferida na data da transmissão.

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, conclui-se que, se no momento da aquisição da referida fração autónoma para habitação própria e permanente do Requerente, se mantiver a situação de indivisão da herança cuja massa de bens compreende bens imóveis habitacionais, este não pode ser considerado titular do direito de propriedade relativamente a nenhum dos bens concretos que integram aquela herança, pelo que, não se verifica a causa de exclusão da isenção prevista no n.º 3 do artigo 9.º do CIMT, desde que estejam cumpridos os demais requisitos previstos no n.º 2 do mesmo artigo, que serão aferidos no momento da transmissão.