

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: | Valor dos benefícios fiscais de IMT e IS - Verba 1.1 da TGIS, previstos no DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho, na aquisição da metade indivisa de uma fração autónoma de prédio urbano destinada exclusivamente à habitação própria e permanente. |
| Processo: | 30550, com despacho de 2026-06-01, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - Património, por delegação |
| Conteúdo: | I - O PEDIDO |

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 ao valor dos benefícios fiscais de IMT e IS - Verba 1.1 da TGIS, previstos no Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, na aquisição da metade indivisa de uma fração autónoma de prédio urbano destinada exclusivamente à sua habitação própria e permanente, abrangida pelos n.ºs 2 a 5 do art.º 9.º do CIMT.

II - PEDIDO

O Requerente alega estar em condições de poder beneficiar das referidas isenções pela totalidade, uma vez que, o valor atribuído à quota-parte (1/2) que este pretende adquirir - €272.500,00 -, é inferior ao valor máximo do 1.º escalão da tabela constante da al. b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, ou seja, €330.539,00.

De acordo com a minuta do Contrato Promessa de Compra de Venda (CPCV) apresentada pelo Requerente, este pretende adquirir, conjuntamente com "X", na proporção de ½ cada, uma fração autónoma de prédio urbano com o valor patrimonial tributário de €157.227,85, pelo valor global de €545.000,00.

Solicitando confirmação do seu entendimento que, na aquisição em compropriedade ora descrita, o Requerente beneficia da isenção total de IMT e de Imposto do Selo prevista, respetivamente, no n.º 2 do artigo 9.º do CIMT e no n.º 1 do artigo 7.º-A do CIS, relativamente à totalidade da sua quota-parte (€272.500,00).

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.

Um desses requisitos é o de que o "(...) 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 (...)", ou seja, €330.539,00 - de acordo com a Redação da Lei n.º 73-A/2025, de 30 de dezembro.

No caso em apreço, a fração autónoma a adquirir tem o valor patrimonial tributário de €157.227,85 e o valor global do contrato será de €545.000,00, segundo a minuta do CPCV remetida pelo Requerente.

De acordo com o disposto no n.º 1 do art.º 12.º do CIMT, na liquidação dos referidos impostos (IMT e IS - Verba 1.1 da TGIS), será considerado o valor global do contrato, por este ser superior ao valor patrimonial tributário do prédio.

E, no apuramento dos impostos devidos, aplicar-se-ão as regras previstas no art.º 17.º do CIMT, nomeadamente, as regras previstas nos n.ºs 3 e al. b) do n.º 6 do art.º 17.º do CIMT.

O n.º 3 do art.º 17.º do CIMT determina que: "Relativamente às aquisições a que se referem as alíneas a), b) e c) do n.º 1, quando o valor sobre o qual incide o imposto for superior ao limite do 1.º escalão, é dividido em duas partes, sendo uma igual ao limite do maior dos escalões que nela couber, à qual se aplica a taxa média correspondente a este escalão, e outra, igual ao excedente, a que se aplica a taxa marginal respeitante ao escalão imediatamente superior."

Já o n.º 6 do art.º 17.º do CIMT, estabelece que: "Para efeitos das alíneas a), b) e c) do n.º 1, na transmissão de partes de prédio, de figuras parcelares do direito de propriedade e da propriedade separada dessas figuras parcelares elencadas no artigo 13.º, aplicam-se as seguintes regras: (...)

b) Se no ato não se transmitir a totalidade do prédio ou se se transmitirem figuras parcelares do direito de propriedade, ou da propriedade separada dessas figuras parcelares, ao valor tributável aplica-se a taxa correspondente ao valor global do prédio tendo em consideração a parte ou o direito transmitidos."

Já no apuramento do IS - Verba 1.1 da TGIS, observar-se-á o disposto no n.º 2 do art.º 7.º-A do CIS, que estipula que:

"2 - Nos casos previstos na alínea b) do n.º 6 do artigo 17.º do Código do IMT e nas permutas de imóveis, o limite estabelecido no número anterior é reduzido proporcionalmente à quota-parte ou direito adquiridos, ou à diferença de valores, respetivamente."

Daqui se retira que, e segundo os elementos constantes da minuta do CPCV apresentada pelo Requerente, na aquisição que este pretende efetuar da metade indivisa de uma fração autónoma, não se transmitindo a totalidade do prédio para um sujeito passivo (uma vez que, cada um dos comproprietários adquire a ½ indivisa da

mesma), ao valor tributário (€272.500,00) aplicar-se-á a taxa correspondente ao valor global do prédio (€545.000,00), tendo em consideração a parte ou o direito transmitidos, conforme determina a al. b) do n.º 6 do art.º 17.º do CIMT.

E, quanto ao Imposto do Selo - Verba 1.1 da TGIS, aplicar-se-á o disposto no n.º 2 do art.º 7.º - A do CIS que determina que, nos casos previstos na al. b) do n.º 6 do art.º 17.º do CIMT, o limite estabelecido no n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS (atualmente 0,8% X €330.539,00 = €2.644,31), deverá ser reduzido proporcionalmente à quota-parte ou direito adquiridos.

Nestes termos, na liquidação do IMT devido pela transmissão em apreço, aplicar-se-á a taxa do IMT prevista na al. b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT (8%), para a aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação própria e permanente, cujo valor exceda o valor €330.539,00.

O apuramento do IMT far-se-á da seguinte forma:

1- Valor tributável: €272.500,00 pela aquisição da 1/2 indivisa da fração autónoma de prédio urbano a cuja propriedade plena corresponde o valor de $[\text{€}272.500,00 / (1/2)] = \text{€}545.000,00$ (n.º 1 do art.º 12.º e al. b) do n.º 6 do art.º 17.º, ambos do CIMT);

2- Taxa aplicável - 8% (al. b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT) - taxa aplicável às aquisições efetuadas ao abrigo do regime do IMT Jovem, em que o valor da aquisição seja superior a €330.539,00 e até €660.982,00;

3- Apuramento da coleta:

3.1 - Aplicação da taxa de 8% ao valor correspondente à aquisição da propriedade plena do prédio ($\text{€}545.000,00 \times 0,08 = \text{€}43.600,00$);

3.2 - Ao valor obtido ($\text{€}43.600,00$) deduz-se o valor constante das tabelas práticas do IMT (1), referentes a este escalão - $\text{€}26.443,12$ -, obtendo-se assim como montante do imposto referente à aquisição da propriedade plena do prédio o valor de $\text{€}17.156,88$;

3.2 - Resta reduzir este valor à parte transmitida, multiplicando-se este montante ($\text{€}17.156,88$) pela quota parte adquirida (1/2), e obter-se-á o valor do IMT devido pelo Requerente: $\text{€}8.578,44$, de acordo com o disposto na al. b) do n.º 6 do art.º 17.º do CIMT quando refere "tendo em consideração a parte (...) transmitid[a]".

No apuramento do IS - Verba 1.1 da TGIS, por aplicação do n.º 1 e n.º 2 do art.º 7.º - A do CIS, o imposto apurar-se-á da seguinte forma:

1- Valor tributável - $\text{€}272.500,00$ pela aquisição da 1/2 indivisa da fração autónoma;

2- Limite da dedução à coleta na proporção da quota-parte adquirida (n.º 2 do art.º 7.º-A do CIS): o limite da dedução à coleta prevista no n.º 1 do art.º 7.º - A do CIS (atualmente 0,8% X €330.539,00 = €2.644,31), deve ser multiplicado pela quota parte adquirida (1/2) para apurar o limite proporcional aplicável ao valor da dedução à coleta deste caso, ou seja $[0,8\% \times \text{€}330.539,00 \times (1/2)] = \text{€}1.322,16$;

3- O valor do IS - Verba 1.1 da TGIS é apurado pela multiplicação da taxa (0,8%) ao valor tributável ($\text{€}272.500,00$), ou seja $(\text{€}272.500,00 \times 0,8\% = \text{€}2.180,00)$;

4- A este valor de coleta deduzir-se-á o valor da dedução à coleta apurado nos termos do n.º 1 conjugado com o n.º 2 do art.º 7.º-A do CIS, e obter-se-á o montante do IS -

Verba 1.1 da TGIS devido pelo Requerente: €2.180,00 - €1.322,16 = €857,84.

V - CONCLUSÃO

Face ao exposto, conclui-se que o valor de IMT e IS - Verba 1.1 da TGIS a liquidar (atendendo aos elementos constantes da minuta do CPCV apresentada pelo Requerente e aos benefícios fiscais previstos no Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, na aquisição da metade indivisa da fração autónoma de prédio urbano acima identificada destinada exclusivamente à sua habitação própria e permanente), é de €8.578,44 e €857,84, respetivamente.

Notas:

(1) Consultável em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/instrucoes_administrativas/Documents/Oficio_circulado_40128_2025.pdf

Estas tabelas, por norma revistas e publicadas pela AT no início de cada ano civil, traduzem de forma prática o disposto no n.º 3 do artigo 17.º do CIMT.