

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Artigo/Verba: Art.11º - Caducidade das isenções

Assunto: IMT/Jovem - Alteração do agregado familiar por nascimento de um filho, com manutenção do imóvel destinado exclusivamente para habitação. Exceção à caducidade da isenção [art.º11º, n.º 8, a), subalínea ii) do CIMT]

Processo: 30658, com despacho de 2026-07-09, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - Património, por delegação

Conteúdo: I - PEDIDO

Vem o Requerente, solicitar através de informação vinculativa o enquadramento jurídico-tributário da factualidade que apresenta, relacionada com o benefício fiscal relativo ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT) instituído pelo Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho (regime IMT- Jovem) e com a correspondente isenção de imposto de Selo (IS - Jovem) aditado pelo mesmo Decreto-Lei ao Código do Imposto de Selo (CIS).

II - FACTUALIDADE APRESENTADA PELO REQUERENTE

1. O Requerente, adquiriu em fevereiro de 2025, conjuntamente com o seu cônjuge, uma fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, de tipologia T1.
2. O imóvel foi, desde a sua aquisição, destinado exclusivamente a Habitação Própria e Permanente (HPP) do casal.
3. O Requerente e, bem assim, o seu cônjuge, beneficiaram da isenção do IMT e IS na aquisição do imóvel, ao abrigo do regime aplicável a jovens até aos 35 anos (Regime IMT- Jovem e IS - Jovem), por se tratar de primeira aquisição para HPP.
4. O agregado familiar do Requerente para efeitos de IRS era, à data de aquisição do imóvel, composto apenas pelo Requerente e pelo cônjuge.
5. No ano em curso, ocorrerá uma alteração na composição do agregado familiar do Requerente, mais precisamente em novembro de 2026, com o aumento previsto do número de dependentes, por motivos do nascimento de um filho do Requerente.
6. O Requerente, para preparar a chegada do seu filho, está em processo de mudança para um imóvel mais amplo.
7. O Requerente pretende dar o seu Imóvel em arrendamento para habitação e, em simultâneo, arrendar ou adquirir uma nova habitação, que passará a ser a sua HPP.

III - QUESTÃO

8. Pretende o Requerente ver esclarecida a questão de saber se dar de arrendamento, exclusivamente para habitação, o imóvel (identificado no ponto 1)

adquirido com isenção (nos termos do n.º 2 do artigo 9.º do CIMT), antes de decorrido o prazo de 6 anos sobre a sua aquisição, devido à alteração do agregado familiar do Requerente por aumento do número de dependentes, determina a caducidade do benefício fiscal de isenção do IMT e IS, obrigando ao seu pagamento, ou se (conforme é o seu entendimento) a alteração do agregado familiar, com a consequente mudança de residência, confere ao sujeito passivo o direito a dar ao imóvel um destino diferente relativamente àquele em que se baseou o benefício, permitindo-lhe manter a referida isenção de IMT e IS, com fundamento na exceção prevista na subalínea ii) da alínea a) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT.

IV - ANÁLISE DO PEDIDO

9. O Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, criou dois novos benefícios fiscais em sede de IMT e em sede de IS (verba 1.1 da Tabela Geral do IS), destinados à primeira aquisição, por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos, de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinada exclusivamente a habitação própria e permanente, alterando para o efeito o CIMT e o CIS.

10. Está previsto no n.º 2 do artigo 9.º do CIMT 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."

11. Já no que respeita ao Imposto do Selo o benefício fiscal destinado às "aquisições de imóveis por jovens" encontra-se previsto no artigo 7.º-A do CIS.

12. Conforme resulta do n.º 2 do artigo 9.º do CIMT, é condição imprescindível ao reconhecimento e manutenção do benefício que o imóvel adquirido com isenção, seja destinado exclusivamente para habitação própria e permanente do(s) aquirente(s).

13. O artigo 11.º do CIMT, estipula que a isenção caduca em determinadas situações elencadas no n.º 8 do mesmo artigo, deixando, por consequência, o(s) adquirente(s) de beneficiar de isenção e de redução de taxas previstas no artigo 9.º e nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 17.º.

14. O n.º 3 do artigo 7.º-A do CIS também prevê que a isenção caduca nos casos em que se verifique alguma das situações previstas no n.º 8 do artigo 11.º do Código do IMT

15. Nos termos da alínea a) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT a isenção caduca "Quando aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, salvo nos seguintes casos:

(...)

ii) Alteração da composição do respetivo agregado familiar, por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes, considerando-se como tal aqueles que constituem o agregado familiar dos sujeitos passivos para efeitos de IRS, nos termos do artigo 13.º do Código do IRS, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação;"

16. Articulando o disposto nesta alínea com a exigência de afetação exclusiva à habitação própria e permanente do(s) adquirente(s), estabelecida no n.º 2 do artigo 9.º do CIMT, verifica-se que se durante aquele período de seis anos, o imóvel deixar de ser destinado em exclusivo à habitação própria e permanente do(s) titular(es) - por exemplo, por terem alterado o seu domicílio ou por o ter(em) arrendado, no todo ou em parte -, estar-lhe-á a ser dada uma finalidade distinta da prevista na lei, pelo que, ipso facto, caducará o benefício fiscal.

17. Contudo, esta estatuição comporta algumas exceções, designadamente a estabelecida na subalínea ii) da al. a) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT, convocada pelo Requerente e acima citada.

18. Ao abrigo dessa subalínea, para que a caducidade do benefício fiscal não opere é necessário que, sem margem para quaisquer dúvidas, se verifiquem os seguintes requisitos cumulativos:

i. a mudança de destino do prédio adquirido com o benefício fiscal tenha como fundamento a alteração da composição do respetivo agregado familiar, consubstanciada em algum dos factos da vida elencados na respetiva subalínea, tendo de ser demonstrada nos termos do artigo 13.º do CIRS;

ii. o prédio adquirido com o benefício fiscal se mantenha destinado exclusivamente a habitação.

19. No caso em concreto, relativamente ao primeiro requisito consideramos que o nascimento do primeiro filho do Requerente, previsto para novembro de 2026, caso se venha a verificar, alterará objetivamente a composição do respetivo agregado familiar, que, para efeitos de IRS, conforme se confirma por consulta (...), foi e é composto apenas pelo casal.

20. Quanto ao preenchimento do segundo requisito:

i. exige a Lei que o prédio adquirido com o benefício fiscal se mantenha destinado exclusivamente a habitação.

ii. Afirma o Requerente que "pretende dar o seu imóvel em arrendamento para habitação e, em simultâneo, arrendar ou adquirir uma nova habitação que passará a ser a sua HPP".

iii. Assim sendo, e na pressuposição de que o imóvel adquirido com o benefício fiscal continuará destinado exclusivamente a habitação, por via da celebração de um contrato de arrendamento com finalidade habitacional exclusiva, como afirma e se compromete o Requerente, este requisito também se mostrará verificado.

21. Nesta conformidade, na factualidade apresentada, caso se venham a confirmar os factos futuros elencados nos pontos 19 e 20, mostrar-se-ão observados os requisitos da exceção à caducidade dos benefícios fiscais contida na subalínea ii) da alínea a) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT, uma vez que se verificará (i) uma alteração da composição do respetivo agregado familiar, por via do nascimento do primeiro filho do Requerente e (ii) o prédio adquirido com o benefício do IMT/IS Jovem, continuará exclusivamente destinado a habitação, uma vez que será dado de arrendamento com essa finalidade, expressa e exclusiva, pelo Requerente.

22. No entanto, e sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 14.º da LGT, a AT reserva-se desde já do direito de, a posteriori, comprovar o preenchimento dos

requisitos previstos na subalínea ii) da alínea a) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT que impede a caducidade do benefício fiscal, porquanto só em momento ulterior (i) se verificará a expetável alteração da composição do respetivo agregado familiar, por via do nascimento do primeiro filho do Requerente, e (ii) será possível aferir se o imóvel adquirido com o benefício fiscal se mantém destinado exclusivamente a habitação, por via do contrato de arrendamento com essa finalidade exclusiva que o Requerente afirma e se compromete a celebrar, pelo que só a partir desses dois momentos é que a AT estará em condições de valorar as informações que lhe permitam retirar e confirmar tais conclusões.

V- CONCLUSÕES

23. Face a todo exposto, conclui-se que:

i. Se o imóvel identificado no ponto 1 deixar de ser destinado exclusivamente à habitação própria e permanente dos seus titulares (por terem alterado o seu domicílio ou por o ter(em) arrendado, no todo ou em parte), no decurso do prazo de seis anos a contar da data da sua aquisição, haverá um destino diferente suscetível de provocar a caducidade do benefício fiscal que lhes havia sido reconhecido (de acordo com o disposto na regra-geral contida na alínea a) conjugada com o corpo do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT).

Todavia,

ii. No caso concreto, caso se venham a confirmar os factos futuros elencados nos pontos 19 e 20, mostrar-se-ão observados os requisitos da exceção à caducidade dos benefícios fiscais contida na subalínea ii) da alínea a) do n.º 8 do artigo 11.º do CIMT, uma vez que se verificará (i) uma alteração da composição do respetivo agregado familiar, por via do nascimento do primeiro filho do Requerente e (ii) o prédio adquirido com o benefício do IMT/IS Jovem, continuará exclusivamente destinado a habitação, uma vez que será dado de arrendamento com essa finalidade, expressa e exclusiva, pelo Requerente.

iii. No entanto, e sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 14.º da LGT, a AT reserva-se desde já do direito de, a posteriori, comprovar o preenchimento dos requisitos da exceção à caducidade dos benefícios fiscais acima referidos, porquanto só a partir da ocorrência daqueles dois momentos - alteração da composição do respetivo agregado familiar, por via do nascimento do primeiro filho do Requerente, e confirmação de que o prédio adquirido com os benefícios fiscais se mantém destinado exclusivamente a habitação, por via da celebração do contrato de arrendamento com essa finalidade exclusiva - é que a AT estará em condições de valorar as informações que lhe permitam retirar e confirmar tais conclusões.