

## Legislação

### Diploma - Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25/07

Estado: vigente

**Resumo:** Isenta de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e de imposto do selo a compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos, através da alteração do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e do Código do Imposto do Selo.

**Publicação:** Diário da República n.º 143/2024, Suplemento, Série I de 2024-07-25

**Legislação associada:** -

**Histórico de alterações:** -

**Nota:** Não dispensa a consulta do [diploma original](#) publicado no Diário da República Eletrónico.

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho

A atual crise no acesso à habitação afeta significativamente a vida dos jovens. Uma das maiores dificuldades na definição de um projeto de vida é a de compra de casa, numa fase em que a poupança acumulada é escassa ou nula, os rendimentos são baixos e a situação profissional precária. As dificuldades dos jovens são agravadas pelo contexto das principais variáveis macroeconómicas, designadamente o aumento da inflação e o das taxas diretoras do Banco Central Europeu. Esta conjuntura prejudica a demografia do País e favorece a emigração dos mais qualificados.

Com efeito, atualmente a aquisição de casa implica uma disponibilidade financeira redobrada, já que, além do pagamento da entrada - não abrangida pelos créditos habitação - é ainda necessário o pagamento dos impostos que incidem sobre a totalidade do valor dessa transação.

Face a este panorama, uma das políticas que consta do Programa do Governo é isentar os jovens de uma dessas duas "entradas", facilitando o acesso à primeira habitação por parte de jovens até aos 35 anos, em cumprimento do Programa do XXIV Governo Constitucional, que prevê a eliminação do "IMT e imposto de selo para compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos". Neste sentido, o presente decreto-lei isenta de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e imposto do selo a compra de habitação própria e permanente por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos.

Para implementação desta isenção de IMT, sendo um imposto cuja receita é municipal, é criado um mecanismo de compensação para os municípios cujas receitas sejam diminuídas em resultado da aplicação da referida isenção, para que nenhum município seja prejudicado.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pelo artigo 1.º da [Lei n.º 30-A/2024](#), de 20 de junho, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

**Objeto**

1 - O presente decreto-lei estabelece uma isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e de imposto do selo para a primeira aquisição de imóvel, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, por sujeitos passivos que tenham até 35 anos de idade, através da alteração:

a) Do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (Código do IMT) aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, na sua redação atual; e

b) Do Código do Imposto do Selo, aprovado pela [Lei n.º 150/99](#), de 11 de setembro, na sua redação atual.

2 - O presente decreto-lei estabelece ainda um mecanismo de compensação aos municípios pelas receitas cessantes em resultado da aplicação da isenção de IMT referida no número anterior.

Artigo 2.º

**Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis**

Os artigos 4.º, 9.º, 11.º e 17.º do Código do IMT passam a ter a seguinte redação:

"Artigo 4.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo primitivo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, ainda que a parte do preço paga ao promitente vendedor ou ao cedente corresponda a qualquer dos escalões previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 17.º, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 17.º e no n.º 3 do artigo 22.º;

f) [...]

g) [...]

Artigo 9.º

[...]

1 - (Anterior corpo do artigo.)

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.

4 - A verificação dos pressupostos das isenções e o apuramento do IMT relativos às aquisições previstas no n.º 2, de imóveis que venham a constituir bem comum de um casal, são efetuados individualmente em relação a cada cônjuge em partes iguais, devendo cada um apresentar uma declaração prevista no n.º 1 do artigo 19.º

5 - O disposto no n.º 2 não prejudica a aplicação de um regime mais favorável.

#### Artigo 11.º [...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - Deixam de beneficiar igualmente 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 as seguintes situações:

a) 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:

i) Venda;

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;

iii) Alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação.

b) [...]

c) Nos casos do n.º 2 do artigo 9.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º, seja considerado dependente para efeitos do artigo 13.º do Código do IRS, em qualquer momento durante o prazo previsto na alínea a).

9 - [...]

10 - [...]

Artigo 17.º  
[...]

1 - [...]

a) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, exceto as abrangidas na alínea seguinte:

[...]

b) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente abrangida pelos n.ºs 2 a 5 do artigo 9.º, cujo valor exceda o valor máximo do 1.º escalão da tabela seguinte:

Expandir

| Valor sobre que incide o IMT<br>(em euros) | Taxas percentuais |           |
|--|-------------------|-----------|
|  | Marginal          | Média (*) |
| Até 316 772                                | 0                 | 0         |
| De mais de 316 772 até 633 453             | 8                 | -         |
| De mais de 633 453 até 1 102 920           | 6 (taxa única)    |           |
| Superior 1 102 920                         | 7,5 (taxa única)  |           |

(\*) No limite superior do escalão.

c) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangida pelas alíneas anteriores;

d) [Anterior alínea c).]

e) [Anterior alínea d).]

2 - À aquisição onerosa de figuras parcelares do direito de propriedade aplica-se a taxa referida no número anterior correspondente à natureza dos bens sobre que incide o direito adquirido, sendo aplicável a taxa referida na alínea a) ou b) do número anterior apenas quando estejam em causa a transmissão do usufruto, uso e habitação, direito de superfície ou direito real de habitação duradoura, que incidam sobre prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

3 - 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.

4 - [...]

5 - Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, a taxa aplicável aos montantes referidos na regra 18.ª do n.º 4 do artigo 12.º é a que corresponder à totalidade do preço acordado no contrato, não lhe sendo aplicável as taxas referidas nas alíneas a) ou b) do n.º 1.

6 - 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:

a) [...]

b) [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - Para efeitos do disposto nas alíneas a), b) e c) do n.º 1, nas permutas de imóveis é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto na alínea b) do n.º 6."

### Artigo 3.º **Aditamento ao Código do Imposto do Selo**

É aditado o artigo 7.º-A ao Código do Imposto do Selo com a seguinte redação:

#### "Artigo 7.º-A **Aquisições de imóveis por jovens**

1 - As aquisições onerosas de imóveis previstas nos n.ºs 2 a 5 do artigo 9.º e na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT beneficiam de uma dedução à coleta da verba 1.1 da TGIS, até à sua concorrência, com o limite resultante da aplicação da referida verba ao limite superior do 1.º escalão da tabela prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT.

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.

3 - A isenção prevista no n.º 1 caduca caso se verifique alguma das situações previstas no n.º 8 do artigo 11.º do Código do IMT."

### Artigo 4.º **Compensação aos municípios**

1 - Para que nenhum município seja prejudicado, os municípios são objeto de compensação pelas receitas cessantes apuradas pela diferença entre a aplicação das taxas previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º e a aplicação da isenção e da redução de taxas previstas no n.º 2 do artigo 9.º e na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT, na redação dada pelo presente decreto-lei, nos termos dos números seguintes.

2 - O montante de imposto que tenha sido liquidado por inobservância dos pressupostos, ou por caducidade, da isenção e da redução de taxas é deduzido às receitas cessantes apuradas nos termos do número anterior.

3 - A Autoridade Tributária e Aduaneira informa a Direção-Geral das Autarquias Locais dos montantes das receitas cessantes previstas no n.º 1, sendo as subsequentes transferências para os municípios efetuadas mensalmente.

Artigo 5.º

**Produção de efeitos**

O presente decreto-lei produz efeitos a 1 de agosto de 2024.

Artigo 6.º

**Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 25 de junho de 2024. - Luís Montenegro - Joaquim José Miranda Sarmiento - Manuel Castro Almeida - Miguel Martinez de Castro Pinto Luz - Ana Margarida Balseiro de Sousa Lopes.

Promulgado em 23 de julho de 2024.

Publique-se.

O Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa.

Referendado em 25 de julho de 2024.

Pelo Primeiro-Ministro, António Egrejas Leitão Amaro, Ministro da Presidência.