



BERNARDO CORREIA
consultor da Ordem dos
Contabilistas Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

Isenção do IMT e do IS na aquisição de imóveis por jovens até 35 anos

Desde o Conselho de Ministros de 23 de maio de 2024, data em que foram anunciadas várias medidas no âmbito do pacote “Tens Futuro Em Portugal”, e da publicação da lei que autorizava o Governo a criar tais medidas, que os sujeitos passivos aguardavam, expectantes, pela publicação do respetivo diploma em “Diário da República” que vertesse na lei essas medidas, nomeadamente a criação de uma isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto do Selo (IS) aplicável à compra da primeira habitação própria e permanente (HPP) por jovens até aos 35 anos, o que levou, por exemplo, ao adiamento de inúmeras escrituras (verificando-se, inclusivamente, em certos casos, o risco de perda do sinal pago).

Dois meses volvidos desde o anúncio desta medida, foi, finalmente, no passado dia 25 de julho de 2024, publicado o Decreto-Lei n.º 48-A/2024, que alterou o Código do IMT (CIMT) e o Código do IS (CIS), transpondo, para o normativo interno, as referidas isenções divulgadas pelo Governo, que já produziram efeitos no passado dia 1 de agosto, abrangendo apenas factos tributários ocorridos a partir dessa data, servindo o presente artigo, deste modo, para clarificar alguns aspetos a ter em conta pelos sujeitos passivos que pretendam beneficiar destas isenções.

IMT

Começando pelo IMT, foi, então, criada uma isenção objetiva aplicável à primeira aquisição (e não construção ou aquisição de terreno para construção) de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a HPP, que apenas poderá ser aplicada se:

- 1) O valor que serviria de base à liquidação do IMT não exceda 316.772,00 euros;
- 2) O adquirente tenha idade igual ou inferior a 35 anos à data da transmissão; e
- 3) O adquirente não seja, no ano da transmissão, considerado como dependente em qualquer agregado familiar para efeitos de Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), devendo este facto ser averiguado a 31 de dezembro, data a que se reporta a verificação da composição do agregado familiar.

Sem prejuízo do referido no parágrafo anterior e ainda que se encontrem reunidas estas três condições, não poderão beneficiar desta isenção as aquisições de imóveis se os sujeitos passivos forem (à data da transmissão) ou tiverem sido (em qualquer momento dos três anos anteriores) titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional. Encontram-se, por isso, excluídos desta limitação os direitos reais sobre prédios urbanos não habitacionais e imóveis/prédios rústicos.



Assim, e a título exemplificativo, se determinado jovem decidir adquirir, onerosamente, pela primeira vez, uma HPP, mas em qualquer momento dos três anos anteriores tiver sido detentor de quaisquer direitos reais sobre prédios urbanos habitacionais (por exemplo, usufruto ou nua-propriedade de um imóvel habitacional, adquiridos por doação de algum ascendente), essa aquisição não poderá beneficiar da isenção em análise. Mas se o jovem for proprietário, por exemplo, de um terreno rústico, esse facto não impede que beneficie da isenção na aquisição de prédio urbano habitacional. Salienta-se que, como esta isenção apenas poderá ser aplicada a imóveis que sejam afetos à HPP dos seus adquirentes, os imóveis adquiridos por não residentes que não pretendam alterar a sua residência para Portugal ficam, desde logo, excluídos desta disposição.

Relembramos ainda que, hoje em dia, os notários e outras entidades que titulem ou autenticarem as transmissões de imóveis, havendo lugar a isenção de IMT, apenas poderão lavrar as escrituras/documentos particulares autenticados se os sujeitos passivos apresentarem um documento comprovativo de tal isenção, pelo que será necessário que, previamente, os sujeitos passivos comuniquem a Modelo 1 do IMT, de modo a permitir que os notários e outras entidades façam tal menção no documento de suporte à transmissão. Deste modo, se estivermos perante imóveis adquiridos por sujeitos passivos solteiros ou unidos de facto, aquando do preenchimento do Quadro 5 (“facto tributário”) da Modelo 1 do IMT e desde que não seja aplicável nenhum dos outros códigos, deverá ser utilizado o código: IMT – “140 – IMT JOVEM – Exclusivamente para HPP”.

Alertamos ainda para o facto de que, nesta primeira situação, para além do código 140 (que será o código mais comum), existe ainda o código 141 – “IMT JOVEM – Parte indivisa de bem exclusivamente para HPP” e o código 142 – “IMT JOVEM – Exclusivamente para HPP nas Regiões

Autónomas”, sendo, por isso, necessário averiguar, casuisticamente, qual o código apropriado em função do direito que está a ser adquirido.

Caso esteja em causa a aquisição de imóveis que venham a constituir bem comum de um casal (situação que apenas se verifica para sujeitos passivos casados), as condições referidas anteriormente deverão ser verificadas individualmente em relação a cada cônjuge, em partes iguais, tendo cada sujeito passivo de entregar uma Modelo 1 do IMT de forma a comprovar que as condições referidas anteriormente se encontram cumpridas relativamente a cada um dos sujeitos passivos.

Nesta segunda situação, os códigos a utilizar, por cada um dos sujeitos passivos, já serão: IMT – “143 – IMT JOVEM – Parte indivisa de bem exclusivamente para HPP em co-propriedade no mesmo acto”. Damos nota de que a funcionalidade de enviar a Modelo 1 com a possibilidade de serem invocados os códigos de benefícios de isenção para esse efeito e a respetiva liquidação de IMT e IS (que iremos analisar de seguida) já se encontra disponível desde 1 de agosto (como referido anteriormente, data de produção de efeitos desta isenção), tendo a Autoridade Tributária (AT) criado, inclusive, na área de “apoio ao contribuinte” no Portal das Finanças, um separador denominado “IMT Jovem”, com instruções de preenchimento desta Modelo 1 (quer para jovens solteiros, quer para jovens casados).

Ainda sobre esta isenção de IMT, foram criadas normas antiabuso que, se não forem respeitadas, levarão à caducidade desta isenção, nomeadamente:

- 1) Se for dado destino diferente ao imóvel (ou seja, que não HPP) no prazo de seis anos a contar da data de aquisição, exceto se:
 - 1.1) O imóvel for alienado.
 - 1.2) Ocorrer uma alteração à 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, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação.
- 1.3) Ocorrer uma alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 quilómetros do imóvel e, como consequência, o sujeito passivo se veja obrigado a alterar a sua residência fiscal, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação.
- 2) Quando os imóveis não forem afetos à HPP dos adquirentes no prazo de seis meses a contar da data da aquisição (esta norma já se encontrava no CIMT); .
- 3) Se, no prazo de seis anos a contar da data de aquisição, os adquirentes voltarem a ser considerados dependentes em qualquer agregado familiar.

Imposto do Selo

Em termos de IS, a “isenção” operará através de uma dedução à coleta apurada resultante da aplicação da verba 1.1 da Tabela Geral do IS (TGIS), que, relembramos, refere que estão sujeitas a IS, à taxa de 0,8%, a aquisição onerosa (ou por doação) de direitos de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre imóveis. Contudo, esta dedução à coleta terá como limite máximo o valor resultante da aplicação da referida verba ao valor de 316.772,00 euros (ou seja, 2.534,18 euros).

De modo a materializar esta “isenção”, aquando do preenchimento do Quadro 5 da Modelo 1 do IMT, no espaço “Verba 1.1”, deverão os sujeitos passivos colocar o código 138 – “IS Jovem – Exclusivamente para HPP” (que, atualmente, é o único código existente).

Note-se que, à semelhança do que ocorre com o IMT e embora a verba 1.1 da TGIS também seja, como referido, aplicável a aquisições de imóveis por doação, esta “isenção” de IS apenas poderá ser aplicável à aquisição onerosa de imóveis.

Esta “isenção” de IS também se encontra sujeita às normas antiabuso referidas anteriormente para efeitos de IMT, pelo que, a verificar-se a caducidade da isenção para efeitos de IMT, tal implicará, igualmente, a caducidade da “isenção” em termos de IS.

Como nota final, realçamos a publicação, no passado dia 31 de julho, de um diploma que, de forma a complementar as isenções abordadas neste artigo, criou uma isenção dos emolumentos devidos pelo registo da primeira aquisição de imóvel destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, a favor de sujeitos que tenham idade igual ou inferior a 35 anos, e pelo registo da hipoteca que se destine a garantir o mútuo concedido para aquela aquisição, bem como uma redução dos emolumentos devidos pelo procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis, através da alteração ao Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado.