

05 de Agosto de 2024

Isenções e reduções de impostos e de emolumentos aplicáveis aos jovens no sector da habitação

Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de Julho, e Decreto-Lei n.º 48.º-D, de 31 de Julho

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

O Governo reconhece que a actual crise no acesso à habitação "*afeta significativamente a vida dos jovens.*" (v. o Preâmbulo do diploma), tendo, em cumprimento do respectivo Programa de Governo, procedido ao estabelecimento de isenções de IMT e de Imposto de Selo em termos que de seguida detalharemos, com o propósito de facilitar o acesso à primeira habitação por parte de jovens até aos 35 anos.

São previstos vários requisitos para a concessão das isenções do IMT e do Imposto do Selo. Em primeiro lugar, estas isenções aplicam-se exclusivamente aos **jovens que tenham até 35 anos**, inclusive, na data da escritura da compra da habitação. Além disso, é necessário que, no ano da aquisição, os jovens, mesmo que residam com os pais, **não sejam considerados dependentes para efeitos de IRS**. Por fim, os jovens **não podem ser proprietários**, nem ter sido proprietários, da habitação ou de qualquer imóvel nos três anos anteriores à data da compra.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

A) IMT

Em sede de IMT, foi estabelecida **isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação** (cfr. art.º 9.º), quando se trate de "(...) **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."

Estabelece-se, por outro lado, que **a isenção não se aplica** aos "(...) **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.**" (cfr.



n.º 3 do artigo 9.º CIMT), e que “A verificação dos pressupostos das isenções e o apuramento do IMT (...) 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.” (cfr. n.º 4 do artigo 9.º).

A isenção total de IMT e de Imposto do Selo é concedida exclusivamente para **imóveis com um valor até €316.772,00**, isto é, até ao 4.º escalão do IMT, e, apenas relativamente a habitações adquiridas como primeira residência própria e permanente por jovens até 35 anos são elegíveis para esta isenção de IMT e de Imposto do Selo.

Se o valor do imóvel exceder €316.772,00:

- a isenção é total na parte do preço até €316.722,00;
- a isenção é parcial, aplicando-se uma taxa de 8%, na parte do preço entre €316.772,01 e €633.453,00;
- não há isenção se o preço for superior a €633.453,00.

A) IMPOSTO DO SELO

Ao Código do Imposto do Selo é aditado o **artigo 7.º-A**, referente às “Aquisições de imóveis por jovens”, aí se prevendo isenção de pagamento desse imposto mediante benefício “(...) 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” quanto às aquisições onerosa 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.

Decreto-Lei n.º 48-D/2024, de 31 de julho

ISENÇÕES E REDUÇÕES DE EMOLUMENTOS

Em complemento do estabelecido no diploma atrás referido, foram estabelecidas isenções 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:



T M & A NEWS

a) Isenção de emolumentos no que respeita ao **registo da primeira aquisição de habitação própria e permanente**, cujo valor não exceda €316.772,00, a favor dos jovens com idade igual ou inferior a 35 anos de idade e que não sejam considerados dependentes em sede de IRS; e também pelo **registo da hipoteca** que se destine a garantir o mútuo concedido para aquela aquisição; e

b) Redução dos emolumentos devidos pelo **procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis** quando se recorra a este procedimento para a aquisição através da alteração do Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado.

Porém, **não beneficiam das isenções** mencionadas *supra* "(...) os sujeitos que sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano com fim habitacional, à data da transmissão ou nos três anos anteriores."

Por último, nas situações em que as isenções só se verifiquem em relação a um ou uns dos adquirentes, os emolumentos serão reduzidos proporcionalmente.

Estas alterações **começaram a produzir efeitos a 1 de agosto de 2024**.

A presente informação não dispensa a consulta do diploma.

Francisco Tomás Catarro, Advogado Associado da TMA – Sociedade de Advogados, SP, RL

Margarida Narciso, Jurista da TMA – Sociedade de Advogados, SP, RL

