

Informação Fiscal | agosto 2024 | IMT e Imposto do Selo

Aquisição de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos

Contributos para a correta aplicação da isenção de IMT e Imposto do Selo

Introdução

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, que contempla as alterações em sede de IMT e Imposto do Selo na compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos, em consequência da autorização legislativa concedida pelo artigo 1.º da Lei n.º 30-A/2024, de 20 de junho.

Este diploma produz efeitos desde 1 de agosto, pelo que é importante esclarecer quais as condições de aplicação.

Note-se desde já que a isenção não tem efeitos retroativos, ou seja, aplica-se aos factos tributários verificados a partir de 1 de agosto de 2024.

Isenção em sede de IMT

Fica isenta de IMT a primeira aquisição de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, cujo custo de aquisição não exceda os € 316.772,00, por jovens até aos 35 anos, inclusive à data da transmissão, e que não sejam considerados dependentes para efeitos do artigo 13.º do Código do IRS nesse ano (sendo esta aferição feita a 31 de dezembro).

Este valor passa a ser o primeiro escalão previsto na nova redação da alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do IMT.

Caso o preço do imóvel supere este montante, aplicar-se-ão as taxas previstas na disposição supracitada sobre a parte excedente.

Esta isenção não abrange os jovens que já 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.

Note-se que basta tratar-se de um imóvel habitacional, o qual pode nunca ter sido a habitação própria e permanente do sujeito passivo.

Assim, se o jovem adquiriu um imóvel habitacional em 2021, 2022 e 2023, não pode beneficiar desta nova isenção, assumindo que a norma se refere ao ano civil.

Sublinha-se, portanto, que a isenção apenas abrange a primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente. Ou seja, a isenção não abrange a aquisição de terreno para construção.

Naturalmente que estão em causa aquisições de imóveis a título oneroso, dado que as aquisições gratuitas estão sujeitas a Imposto do Selo e não a IMT.

Por outro lado, não é aplicável a isenção de IMT, nas 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) Quando os imóveis não forem afetos à habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da aquisição.

- c) Nos casos de aplicação de isenção ou taxa reduzida nas condições referidas, o sujeito passivo seja considerado dependente para efeitos do artigo 13.º do Código do IRS, em qualquer momento durante o prazo previsto na alínea a).

A partir de 1 de agosto, passou também a ser possível entregar a declaração Modelo 1 de IMT através do Portal das Finanças, indicando os códigos da isenção para esse efeito e a respetiva liquidação do Imposto do Selo e IMT.

No caso de sujeitos passivos casados, o apuramento da isenção de IMT é efetuado individualmente, em relação a cada cônjuge, em partes iguais, devendo cada um entregar a sua declaração.

Se os proprietários forem solteiros ou unidos de facto não há bens comuns, aplicam-se as regras da compropriedade.

A Autoridade Tributária publicou o Ofício-Circulado n.º 40123, de 2024-07-29, que adita duas novas tabelas práticas, uma para o continente e uma segunda para as regiões autónomas, o que perfaz um total de seis tabelas que se apresentam abaixo.

TABELA I
(CONTINENTE – HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE)

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxa Marginal Aplicar	Parcela Abater
Até 101 917	0%	
De mais de 101 917 e até 139 412	2%	2 038,34
De mais de 139 412 e até 190 086	5%	6 220,70
De mais de 190 086 e até 316 772	7%	10 022,42
De mais de 316 772 e até 633 453	8%	13 190,14
De mais de 633 453 e até 1 102 920	Taxa única de 6%	
Superior a 1 102 920	Taxa única de 7,5%	

TABELA II
(CONTINENTE – HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE)
Por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos
Aplicável a partir de 1 de agosto de 2024

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxa Marginal Aplicar	Parcela Abater
Até 316 772	0%	0
De mais de 316 772 até 633 453	8%	25 341,76
De mais de 633 453 e até 1 102 920	Taxa única de 6%	
Superior a 1 102 920	Taxa única de 7,5%	

TABELA III
(CONTINENTE – HABITAÇÃO)

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxa Marginal Aplicar	Parcela Abater
Até 101 917	1%	
De mais de 101 917 e até 139 412	2%	1 019,17
De mais de 139 412 e até 190 086	5%	5 201,53
De mais de 190 086 e até 316 772	7%	9 003,25
De mais de 316 772 e até 607 528	8%	12 170,97
De mais de 607 528 e até 1 102 920	Taxa única de 6%	
Superior a 1 102 920	Taxa única de 7,5%	

TABELA IV
(REGIÕES AUTÓNOMAS HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE)

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxa Marginal Aplicar	Parcela Abater
Até 127 396	0%	
De mais de 127 396 e até 174 265	2%	2 547,92
De mais de 174 265 e até 237 608	5%	7 775,87
De mais de 237 608 e até 395 965	7%	12 528,03
De mais de 395 965 e até 791 816	8%	16 487,68
De mais de 791 816 e até 1 378 650	Taxa única de 6%	
Superior a 1 378 650	Taxa única de 7,5%	

TABELA V
(REGIÕES AUTÓNOMAS HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE)
Por jovens com idade igual ou inferior a 35 anos
Aplicável a partir de 1 de agosto de 2024

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxa Marginal Aplicar	Parcela Abater
Até 395 965	0%	0
De mais de 395 965 até 791 816	8%	31 677,20
De mais de 791 816 e até 1 378 650	Taxa única de 6%	
Superior a 1 378 650	Taxa única de 7,5%	

TABELA VI
(REGIÕES AUTÓNOMAS – HABITAÇÃO)

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxa Marginal Aplicar	Parcela Abater
Até 127 396	1%	
De mais de 127 396 e até 174 265	2%	1 273,96
De mais de 174 265 e até 237 608	5%	6 501,91
De mais de 237 608 e até 395 965	7%	11 254,07
De mais de 395 965 e até 759 410	8%	15 213,72
De mais de 759 410 e até 1 378 650	Taxa única de 6%	
Superior a 1 378 650	Taxa única de 7,5%	

Imposto do Selo – Dedução à coleta

Na aquisição de imóveis por jovens até aos 35 anos que beneficiem da isenção prevista no n.º 2 do artigo 9.º do Código do IMT, há lugar a uma dedução à coleta da verba 1.1 da Tabela Geral do Imposto do Selo, até à sua concorrência, com o limite resultante da aplicação da referida verba ao limite superior do 1.º escalão.

Por outras palavras, nestes casos, quando o custo de aquisição destes imóveis não supere o montante de € 316.772,00 e seja aplicável a isenção em IMT, a coleta em sede de Imposto do Selo será nula.

Caso o custo de aquisição supere esse montante, a coleta do Imposto do Selo corresponderá à aplicação da verba 1.1. da TGIS (taxa de 0,8%) sobre o valor excedente.

Abílio Sousa

Consultor fiscal e CEO da IVOJOMA

Professor convidado da Porto Business School e Membro do Conselho de Supervisão da OCC

Com a colaboração de **Mariana Sá**

Consultora Fiscal da IVOJOMA

Esta informação fiscal não pode ser reproduzida nem partilhada sem autorização expressa da APECA.

Produzido em 2024-08-08